SÉTIMA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO CÍVEL
PROCESSO Nº 0033658-26.2011.8.19.0066
RELATOR: DES. CAETANO E. DA FONSECA COSTA

LOCAÇÃO – IMÓVEL RESIDENCIAL - DISSOLUÇÃO DO CONTRATO – PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA – REJEIÇÃO – CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CARACTERIZADO – PROVA ORAL DESNECESSÁRIA – ALEGAÇÃO DE OCORRÊNCIA DE VÍCIOS NO IMÓVEL – COMUNICAÇÃO AO LOCADOR - PROVA – AUSÊNCIA – CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO.

- Cuida a hipótese de demanda proposta pelo Locatário, objetivando a declaração da resolução do contrato de locação bem como a restituição do valor pago ao Locador antecipadamente a título de caução.
- Alegação de nulidade da sentença por cerceamento de defesa. Rejeição. Prova testemunhal desnecessária ao deslinde da controvérsia.
- Locatário que teve prévio conhecimento do estado do imóvel, nele permanecendo por oito meses, sem demonstrar qualquer insatisfação.
- Legalidade do prosseguimento do contrato.
- Pretensão de restituição do valor adiantado pelo Locatário a título de caução. Descabimento. Cláusula prevista no contrato para assegurar o cumprimento da avença.
- Sentença mantida.
- Recurso improvido.

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível, Processo nº 0033658-26.2011.8.19.0066, em que é Apelante **PAULO FERNANDO SANTOS DE LACERDA** e Apelado **ADALBERTO GOMES DA SILVA**,

ACORDAM os Desembargadores da Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, por **UNANIMIDADE DE VOTOS, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do voto do Desembargador Relator.

Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 2013

DES. CAETANO E. DA FONSECA COSTA
RELATOR

SÉTIMA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO CÍVEL
PROCESSO Nº 0033658-26.2011.8.19.0066
RELATOR: DES. CAETANO E. DA FONSECA COSTA

RELATÓRIO

Cuida a hipótese de demanda ajuizada pelo Locatário objetivando a rescisão do contrato de locação do imóvel descrito na inicial, com a condenação do Locador a restituir-lhe o valor que lhe foi antecipadamente pago a título de caução.

A sentença de fls. 107/109 julgou improcedentes os pedidos, condenando o Autor ao pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 1.000,00 (um mil reais).

Investe o Autor contra o julgado (fls. 110/120) arguindo, em preliminar, a nulidade da sentença por cerceamento de defesa por não lhe ter sido oportunizada a produção de prova testemunhal. No mérito, argumenta que foram detectados, logo no primeiro mês de uso do imóvel, inúmeros vícios que não foram sanados pelo Locador, embora tenha sido este instado a fazê-lo, o que motivou a rescisão do contrato.

O Réu apresentou contrarrazões (fls. 125/133) em prestígio ao julgado.

Esse o Relatório.

VOTO

Inicia-se pelo exame da preliminar de nulidade da sentença para, desde logo, rejeitá-la.

O Juízo *a quo* julgou antecipadamente a lide sob o fundamento de que não seria necessária a produção de qualquer outra prova além das já existentes nos autos.

De fato, sendo o juiz o destinatário da prova, somente a ele cumpre aferir, nos termos do artigo 130 do Código de Processo Civil, sobre a necessidade ou não de sua realização, mostrando-se, neste caso, inócua a produção de prova oral, eis que suficiente ao deslinde da controvérsia a prova documental carreada aos autos.

No que concerne à produção da prova pericial que o Apelante se reportou na petição que elaborou após o relatório (fls. 174/175), há que ser dito que o mesmo dela abriu mão, conforme consignou em suas razões recursais (fls. 118/119).

No mérito, também não merece prosperar a irrisignação do Locatário, ora Apelante.

Foi firmado entre as partes contrato de locação residencial, por prazo determinado, relativamente ao imóvel descrito na inicial, compreendendo o período de 05 de abril de 2011 a 04 de abril de 2012 (fls. 09/11). Ficou convencionado o pagamento do valor mensal de R\$ 800,00 a título de aluguel, bem como o depósito antecipado do valor de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) a título de caução.

Afirma o Locatário que o referido imóvel, logo no primeiro mês de uso, apresentou inúmeros vícios, como ausência de caixa de gordura e entupimento no esgoto, os quais, contudo, não foram sanados pelo Locador, como lhe competia, o que entende ter dado causa à dissolução do contrato e à devolução do valor pago antecipadamente como caução.

O que aqui se discute, portanto, é se o Locador infringiu qualquer obrigação cominada na lei ou no contrato de forma a ensejar a rescisão do pacto locatício.

Prevê o artigo 9º da Lei de Locações quatro hipóteses em que se admite a dissolução da locação, dentre elas a do inciso II, *in verbis*:

“Art. 9º. A locação também poderá ser desfeita:

(...)

II – em decorrência da prática de infração legal ou contratual;”

Por ser sinalagmático, o contrato de locação caracteriza-se pela reciprocidade de obrigações cujo inadimplemento, legal ou contratual, pode dar ensejo ao seu desfazimento.

Neste caso, alega o Locatário ter constatado, poucos meses após a celebração da avença, que o imóvel não apresentava perfeitas condições de habitabilidade, e que o Locador, embora tenha sido instado a sanar os vícios apontados, permaneceu inerte, o que constituiria fato hábil a ensejar a resolução do contrato.

De fato, constitui obrigação do locador, conforme dispõe o artigo 22, inciso I, da Lei no. 8.245/91: “*entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destinar.*”

Neste caso, porém, em que pese a alegação do Locatário de que o imóvel apresentava vícios e estaria sem condições de habitabilidade, não logrou comprovar ter efetuado qualquer ressalva, no momento da celebração do contrato, quanto aos defeitos constatados que deveriam ser sanados pelo Locador.

O único documento trazido pelo Locatário para embasar sua pretensão de dissolução foi uma notificação extrajudicial (fls. 15/16), recebida pelo Locador em dezembro de 2011, quando já havia transcorrido oito meses do início do contrato.

Não comprovou o Locatário, como lhe impunha o artigo 23, inciso IV, da Lei nº 8.245/91 e artigo 333, inciso I do Código de Processo Civil, ter comunicado o Locador imediatamente após o surgimento dos defeitos que deveriam ser sanados, mesmo porque não detinha este a posse direta do imóvel e não poderia presumir a sua ocorrência.

Não há, assim, como concluir que o Locador descumpriu sua obrigação e, via de consequência, não há como reconhecer a procedência da pretensão de rescisão da locação.

Por fim, não merece acolhimento o pedido de devolução do valor adiantado a título de caução porque prevista a garantia expressamente pela cláusula nona do contrato (fl. 11), com a qual anuiu o Locatário, cuja finalidade é a de assegurar o regular cumprimento da avença.

Diante dessas considerações nega-se provimento ao recurso, mantendo-se todos os termos da sentença apelada.

Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 2013

DES. CAETANO E. DA FONSECA COSTA
RELATOR