

CONTRATO DE LOCAÇÃO COM GARANTIA DE FIANÇA E CLÁUSULA DE FUNDO DE CONSERVAÇÃO DE IMÓVEL

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO C/C INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL I: (i) Inaplicabilidade do código de defesa do consumidor. Contratos de locação regulados por lei própria. (ii) Ilegitimidade passiva da segunda ré. Empresa de cobrança. Relação locatícia firmada apenas com a imobiliária. (iii) Imobiliária que possui legitimidade para proceder a cobrança dos encargos locatícios. Impossibilidade de declarar a inexigibilidade dos valores sob tal fundamento. **(iv) Cobrança de fundo de conservação do imóvel. Valor que não se confunde com garantia do contrato, nos termos do art. 37 da lei de locação.** (v) Cobrança de taxa de limpeza. Possibilidade. (vi) Ilegalidade da cobrança de multa pela rescisão do contrato. Rescisão que se deu 3 dias após o término do prazo contratual. (vii) Dano moral. Não verificação no caso. Inscrição do nome do locatário nos órgãos de proteção ao crédito. Apontamentos pré existentes que impedem a configuração do dano *in re ipsa*. (ix) Redução dos honorários. Impossibilidade. redistribuição dos ônus de sucumbência. APELAÇÃO CÍVEL II: Atualização do valor do FCI devida. Devolução do valor pago pelo IPTU. Imposto que deve ser proporcional ao tempo de ocupação do imóvel pelo locatário. RECURSO DE APELAÇÃO I CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO DE APELAÇÃO II CONHECIDO E DESPROVIDO.

(TJ-PR - 12ª C. Cível - AC - 1508003-4 - Curitiba - Rel.: Ivanise Maria Tratz Martins - Unânime - J. 17.08.2016)

O acórdão que deu origem a esta ementa traz em seu texto:

“Sustenta o Apelante que a cobrança de Fundo de Conservação do Imóvel constitui dupla garantia ao contrato de locação que foi firmado com garantia de fiança, incorrendo o Apelado em contravenção sujeita a multa. Razão não lhe socorre. Conforme se observa do contrato entabulado entre as partes, o Fundo de Conservação do Imóvel refere-se aos valores recolhidos antecipadamente para fazer frente ao pagamento de reparos necessários quando do término da relação locatícia (cláusula oitava). Tem-se, portanto, que referido fundo não se confunde com as garantias que podem ser dadas ao contrato de locação (elencadas no artigo 37 da Lei nº 8.245/91), de modo que não se sustenta a alegação de cobrança de dupla garantia ao contrato. Ainda, a jurisprudência desta Corte sobre a legalidade da cobrança do FCI, de modo que se pode concluir pela não configuração de dupla garantia do contrato.”