



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
11ª Câmara de Direito Público

Registro: 2013.0000080031

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 0005924-36.2009.8.26.0338, da Comarca de Mairiporã, em que é apelante INSTITUTO DAS IRMÃS MISSIONARIAS DE NOSSA SENHORA DE FATIMA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ.

ACORDAM, em 11ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores LUIS GANZERLA (Presidente sem voto), AROLDO VIOTTI E RICARDO DIP.

São Paulo, 29 de janeiro de 2013.

OSCILD DE LIMA JÚNIOR  
RELATOR  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
11ª Câmara de Direito Público

VOTO Nº 10958

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0005924-36.2009.8.26.0338

COMARCA: MAIRIPORÃ

APELANTE: INSTITUTO DAS IRMÃS MISSIONÁRIAS DE NOSSA  
SENHORA DE FÁTIMA

APELADO: MUNICÍPIO DE MAIRIPORÃ

*Juíza de 1ª Instância: Carla Zoéga Andreatta Coelho*

CONSIGNATÓRIA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL PELO MUNICÍPIO – Contrato por prazo determinado – Recusa da ré em receber as chaves do imóvel, mesmo após findo o prazo do contrato de locação, sob assertiva de que o Município entregaria o imóvel em condição deteriorada - Consignação das chaves – Âmbito de cognição da controvérsia que se limita à justa recusa ou não da ré no recebimento, e não a questões ligadas ao inadimplemento contratual, que deverão ser discutidas em ação própria – Recusa injustificada da ré, tendo em vista o fim do contrato de locação, celebrado por prazo determinado, sem renovação – Incabível condicionar a entrega das chaves à prévia inspeção judicial das condições do imóvel – Direito potestativo, incabível na espécie - Precedentes deste Egrégio Tribunal – Sentença de procedência confirmada - Agravo retido desprovido – Benefício da assistência judiciária gratuita concedido à ré, entidade filantrópica – Cabimento.

Recurso desprovido.

Trata-se de ação consignatória de chaves ajuizada pelo Município de Mairiporã em face do Instituto das Irmãs Missionárias de Nossa Senhora de Fátima, alegando que locou imóvel pertencente à ré, pelo prazo determinado de dezoito meses (16/07/2008 a 15/01/2010), situado na Rodovia Fernão Dias, km 67, em Mairiporã, e destinado ao abrigo de crianças e adolescentes (ABRICAM), e que desocupou o referido imóvel em julho de 2009, em virtude de interdição feita em maio de 2009 pela Vigilância Sanitária. No entanto, mesmo após o término do prazo contratual, a ré se recusa a receber as chaves do imóvel. Requer, portanto, a procedência da



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
11ª Câmara de Direito Público

demanda, de modo que a locadora receba as chaves do imóvel locado, declarando extinta a obrigação.

A r. sentença de fls. 119/122 julgou procedente a consignatória de chaves, para que a locadora as receba, inclusive porque decorrido o prazo da locação, celebrada por prazo determinado. Em razão da sucumbência, condenou a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios aos patronos do autor, arbitrados em 20% sobre o valor atribuído à causa.

Inconformada, a ré interpôs recurso de apelação a fls. 126/132. Sustenta que não houve recusa ao recebimento das chaves, mas exigiu que o autor cumprisse o contrato, e que em qualquer caso haveria necessidade de uma vistoria do prédio para a conferência de seu estado, o que o autor recusou, no escopo de não assumir os danos. O autor não fez manutenção no imóvel, e quis entregá-lo totalmente destruído, enquanto inicialmente lhe foi entregue em perfeito estado de conservação e limpeza. Portanto, não há que se falar em extinção da obrigação, vez que o autor não cumpriu a obrigação assumida em contrato. Requer, assim, a nulidade da r. sentença, para avaliação do estado do imóvel, ou a reforma da decisão, para que seja julgada improcedente a consignação.

O Município de Mairiporã interpôs agravo retido contra a decisão que deferiu os benefícios da assistência judiciária gratuita à ré (fls. 147/154).

O Município de Mairiporã apresentou contrarrazões de apelação a fls. 156/162, requerendo, preliminarmente, que o conhecimento do agravo retido interposto a fls. 147/154.

Os autos foram distribuídos à 31ª Câmara de Direito Privado, que houve por bem não conhecer do recurso, determinando a



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
11ª Câmara de Direito Público

redistribuição a uma das Câmaras da Seção de Direito Público deste Egrégio Tribunal (fls. 181/185).

Os autos foram, então, distribuídos livremente a esta 11ª Câmara de Direito Público em 10 de dezembro de 2012.

É o relatório.

Primeiramente, passa-se à análise do agravo retido interposto a fls. 147/154, o qual deve ser desprovido, vez que os benefícios da assistência judiciária gratuita podem ser concedidos à ré, que é entidade filantrópica.

Com efeito, a lei, para fins de concessão da justiça gratuita, não distingue entre pessoa jurídica e física (arts. 2º e 4º da Lei 1.060/50, art. 5º, LXXIV, da CF e Lei Estadual 11.608/2003, art. 5º, parágrafo único).

Cuidando-se de pessoa jurídica sem fins lucrativos, a presunção é a de que não pode suportar as custas e despesas processuais sem prejuízo à manutenção da sua atividade filantrópica que desempenha.

O Egrégio Superior Tribunal de Justiça já se posicionou sobre a possibilidade da concessão da assistência judiciária às pessoas jurídicas sem fins lucrativos, independentemente de prova da situação econômico-financeira:

*PROCESSUAL CIVIL. ENTIDADE SEM FINS LUCRATIVOS. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. LEI 1.060/50. 1. As pessoas jurídicas sem fins lucrativos fazem jus ao benefício da assistência judiciária gratuita*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
11ª Câmara de Direito Público

*independentemente de prova, porque a presunção é a de que não podem arcar com as custas e honorários do processo. Cabe à parte contrária provar a inexistência da miserabilidade jurídica, até porque a concessão do benefício não é definitiva, nos termos dos arts. 7º e 8º da Lei nº 1.060/50. (REsp 867644/PR; RECURSO ESPECIAL 2006/0123757-9, Ministro CASTRO MEIRA, T2 - SEGUNDA TURMA, 07/11/2006).*

A r. sentença bem analisou as questões debatidas nos autos, conferindo a melhor solução ao caso, devendo, portanto, ser adotada como razão de decidir, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que assim dispõe: "*nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando suficientemente motiva, houver de mantê-la*".

Desta feita, irretorquível o entendimento do juízo *a quo*, haja vista que o ponto controvertido da ação consignatória de chaves se resume "à existência, ou não, de justa recusa do réu para o recebimento das chaves do imóvel locado por prazo determinado, quando expirado o prazo da locação no curso da lide. Isto porque nesta ação, de rito especial, não se pode discutir débitos do locatário em face do locador ou responsabilidade por inadimplemento contratual. Estas matérias devem ser discutidas em vias autônomas, já que nesta ação o cerne é somente o recebimento do imóvel locado pelo locador".

Vale dizer, a efetividade dessa consignação não veta ou exclui qualquer responsabilidade sobre problemas referentes ao estado do imóvel, apenas garante a referida restituição da coisa. O locador ainda poderá discutir o que lhe desagrada, porém por meio de ação própria (*por exemplo,*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
11ª Câmara de Direito Público

*mesmo que o locatário esteja devendo o pagamento de aluguéis, o locador não poderá recusar a entrega do imóvel representando pelo recebimento das chaves - este teria de receber as chaves e discutir o débito por meio de outra ação).*

Esse é, inclusive, o entendimento firmado por este Tribunal de Justiça:

*LOCAÇÃO - CONSIGNATÓRIA DE CHAVES – RECUSA DA LOCADORA MOTIVADA EM ALEGADO MAU ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL - INADMISSIBILIDADE - POTESTATIVIDADE DA CONDOTA - CONSIGNAÇÃO PROCEDENTE - SENTENÇA MANTIDA. Apelação improvida.*

*(...)*

*Destarte, não era lícito à apelante condicionar o recebimento das chaves à realização da vistoria, quanto menos exigir a reposição do imóvel em seu estado original, na forma estabelecida na cláusula 9ª (fls. 26).*

*De acordo com o ensinamento de SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA: "A entrega das chaves, que significa tradição ficta, opera a retransmissão da posse direta e desconstitui relação jurídica de locação, não sendo dado ao locador, sob nenhum pretexto, recusar-se a recebê-las, ou considerar provisória ou condicionada a devolução, que, por si só é definitiva".*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
11ª Câmara de Direito Público

(992.06.070003-2, Relatora: Cristina Zucchi, Data de Julgamento: 28/06/2010, 34ª Câmara de Direito Privado).

*Locação de imóveis. Cautelar de depósito de chaves e aluguel. Pedido de autorização para consignação de chaves ao argumento de que o locador se recusa a recebê-las. Recusa fundada na existência de débito locatício. Inadmissibilidade. Existindo pendência de dívida, caberia ao locador receber as chaves com ressalvas, documentando tal circunstância a fim de preservar seu direito de satisfazer seu crédito. A finalidade da consignação de chaves, no caso em espécie, é estabelecer o termo final da incidência dos alugueres e encargos de locação. Na casuística dos autos, revela-se admissível a entrega das chaves a fim de estabelecer o marco final da relação locatícia, sem prejuízo dos direitos e créditos do locador em face do locatário, os quais deverá, se o caso, ser objeto de ação própria. Por identidade de razões e face à reconhecida existência de valores inadimplidos, fica indeferida a consignação de alugueres. Recurso parcialmente provido.*

(9125898-60.2006.8.26.0000, Relator: Júlio Vidal, Data de Julgamento: 07/06/2011, 28ª Câmara de



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
11ª Câmara de Direito Público

Direito Privado).

Assim, findo o prazo da locação celebrada por escrito e por prazo determinado, era mesmo de rigor a procedência da demanda, visto que, não obstante o quanto alegado pela ré, se afigura ilícita a sua recusa no recebimento das chaves do imóvel locado, seja por ausência de pagamento de alugueres, seja por inadimplemento do contrato, consoante explicitado alhures.

Por essas e por outras, incabível o pleito de vistoria judicial requerida pela ré, que deverá, isto sim, caso entenda adequado, manejar ação própria com vistas a discutir aspectos do inadimplemento contratual.

Não houve, pois, legítima recusa da locadora para deixar de receber as chaves, considerando que o prazo de locação do imóvel já expirou e não houve prorrogação contratual.

Aliás, a obrigação do locatário de restituir o imóvel no estado em que o recebeu (art. 23, III, da Lei 8.245/91) não atribui ao locador a prerrogativa de recusa da entrega das chaves, o que consistiria num direito potestativo, inadmissível na espécie. Por outro lado, é certo que a entrega do imóvel em estado de deterioração não decorrente do seu uso normal autoriza o locador manejar, em via própria, eventual ação de reparação pelos danos causados pelo locatário ao imóvel.

Diante do exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso de apelação, mantida integralmente a r. sentença.

OSCI LD DE LIMA JÚNIOR

Relator