

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

EXECUÇÃO CONTRA DEVEDOR SOLVENTE

Julgado em

07/06/1977

RECEBIMENTO DAS CHAVES — RECUSA DO LOCADOR BASEADA EM MÁS CONDIÇÕES DO PRÉDIO - SE É LEGÍTIMA

RESUMO

- Como se vê dos autos, a apelante moveu contra a apelada ação de consignação em pagamento, objetivando o depósito liberatório das chaves de imóvel - cujo contrato de locação com destinação comercial, tinha seu prazo findo desde 31-12-1973 - em face da recusa da locadora em receber o imóvel de volta. - Por seu turno, a apelada moveu contra a apelante ação ordinária de perdas e danos, para haver indenização, por prejuízos causados no imóvel locado - (que se encontrava praticamente destruído) - além do pagamento de alugueres e encargos locatícios até a data do pagamento efetivo da indenização ou da recuperação do imóvel. - Opondo-se ao pedido de consignação, sustenta a locadora que deveria prevalecer o disposto no artigo 1.195 do Código Civil, havendo-se, em decorrência, a locação, como prorrogada por prazo indeterminado, inadmitindo-se, em consequência, o depósito liberatório das chaves. - Não tem razão, porém, a locadora no que sustenta em sua defesa. - Como observa CARVALHO SANTOS, ao comentar o artigo 1.195 do Código Civil: "a simples continuação na posse após a expiração do prazo da locação, não tem significação alguma, exigindo-se mais, por essa ocasião, atos inequívocos do locatário que traduzam a sua intenção de começar uma nova locação" ("Código Civil Brasileiro Interpretado" - Vol. XVII, pág. 94). - É que - acrescenta o douto jurista: presumindo-se na tácita recondução o consentimento das partes, não é possível admiti-la, desde que fique provado que um dos contratantes não tinha a intenção de manter o contrato" (obra citada, vol. XVII, pág. 95). - No caso dos autos, vê-se que faltou o consentimento da locatária, para presumir-se a recondução tácita do contrato, por tempo indeterminado, havendo, ao contrário, manifestação expressa da mesma locatária, reveladora de sua intenção de rescindir a locação, quando do oferecimento da contestação na ação de revisão movida pela locadora (...). - Assim sendo, a pretensão da locatária de devolver a coisa locada, já findo o prazo da locação, não pode se opor a locadora, embora se reconheça que a esta última seja perfeitamente lícito agir contra a locatária, para haver perdas e danos, uma vez provado que o imóvel locado não lhe está sendo entregue nas condições previstas no artigo 1.192 nº. IV do Código Civil. - A propósito confira-se ainda, o magistério de CARVALHO SANTOS, "verbis": "O locador a quem o locatário pretende entregar a coisa cujo contrato de locação se findou em estado diverso do que em que foi entregue, não poderá recusá-lo sob essa alegação, cabendo-lhe agir contra o locatário por perdas e danos" ("obra citada", vol. XVII, pág. 68). - Do exposto, devem ser retiradas as seguintes conclusões: 1o.) provado que o contrato, de que se trata se encontra com prazo findo, e o locatário manifestou sua intenção de não renová-lo, descabida é a recusa peremptória da locadora que deveria devolver o imóvel nas condições em que o recebeu (artigo 1.192 nº. IV do Código Civil), mas que, assim não procedeu, deverá pagar os alugueres - correspondentes ao prazo necessário para a execução dos reparos no imóvel, ou os que fluírem até que efetue a mesma locatária o pagamento do valor dos reparos sobreditos - por se tratar de obrigação a seu cargo. - Em decorrência, a consignatória é totalmente procedente. Julgado em 08-06-1977 Arquivo do Ementário Forense, TA/125 EMENTÁRIO FORENSE. Junho, 1978. Ano XXX. Nº 355

EMENTA

Estando o contrato de locação com prazo findo, e manifestando o locatário a intenção de não renová-lo, não pode o locador se recusar ao recebimento das chaves, a pretexto de que o imóvel não lhe estaria sendo devolvido em condições de habitabilidade.