

CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO

ADMINISTRADOR DO LOCADOR

Recurso re -
Tribunal STJ

RECUSA DO LOCADOR EM RECEBÊ-LAS — IMPOSSIBILIDADE

RESUMO

- Trata-se de ação de consignação de chaves cumulada com rescisão de contrato proposta por G.A.N.B. em desfavor de W.T.J.S., em face da recusa ao recebimento das chaves de imóvel locado. - Adoto o relatório da sentença e esclareço que o MM. Juiz monocrático, em sentença de f., completada pela decisão de f., dos Embargos Declaratórios interpostos pelo Suplicado, julgou procedente o pedido exordial, declarando rescindida a relação locatícia, desde a data da entrega efetiva das chaves, que ocorreu na audiência realizada em 29/08/2002. Condenou o Suplicado no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que arbitrou em R\$1.000,00(um mil reais). - Inconformada, a Suplicante apresentou sua Apelação (f.), aduzindo que a r. sentença recorrida merece parcial reparo, unicamente no que se refere à fixação da data da rescisão do contrato. - Alega, para tanto, que nada autoriza o locador a esquivar-se ao recebimento das chaves, conforme jurisprudência que colaciona. Dessarte, a data de rescisão do contrato deve ser alterada para o dia 25/07/2002, quando foi feita a primeira tentativa de entrega das chaves na Imobiliária ou, alternativamente, para o dia 08/08/2002, data da propositura da ação de consignação. - Postula o provimento do recurso, com a re-forma parcial da r. decisão fustigada. - Devidamente intimado, o Suplicado apresentou suas contra-razões, nas quais rebate os argumentos da Apelante, requerendo que seja negado provimento ao re-curso (f.). - Interpôs, por sua vez, Apelação adesiva (f.), alegando, inicialmente, que a locatária recebeu o imóvel em perfeitas condições de uso, conforme cláusula oitava do contrato de fls., obrigando-se a devolvê-lo nas mesmas condições. - Não obstante, a vistoria realizada constatou que o imóvel apresentava diversas avarias. Dessarte, a recusa em receber as chaves é justa, não se podendo permitir o rompimento unilateral do contrato de locação, sob pena de violação ao princípio do "pacta sunt servanda". - Ademais, é juridicamente inviável a rescisão de um contrato enquanto pendentes obrigações pela parte inadimplente. - Postula o provimento do recurso, com a re-forma da d. sentença objurgada. - Intimada, a Suplicante apresentou suas contra-razões ao apelo adesivo, requerendo que seja negado provimento ao recurso (f.). - Conheço dos recursos. APELAÇÃO PRINCIPAL - Insta ressaltar, desde logo, que a Apelante propôs a presente ação em 08/08/2002 (f.), tendo sido designada audiência preliminar para o dia 22/08/2002 (f.), que foi redesignada - com o acordo expresso da Apelante (f.) - para o dia 29/08/2002. - Nesta audiência, que foi realizada no curto prazo de vinte e um dias, após a propositura da ação, as chaves foram depositadas em juízo, na presença do Apelado, que, no entanto, se negou a recebê-las, senão vejamos: "(...) Neste momento a autora deposita as chaves em juízo e consultada a parte requerida, houve recusa no recebimento das chaves (...)" (f.). - Ora, ao contrário do que alega a Apelante, em casos como o ora examinado, de consignação de chaves, opera-se a rescisão unilateral da relação locatícia, com a ciência inequívoca do locador do depósito das chaves em Juízo. Nesse sentido, é a jurisprudência do colendo STJ: "LOCAÇÃO. PRAZO INDETERMINADO. DENÚNCIA. RESCISÃO UNILATERAL. DEPÓSITO DAS CHAVES NO CURSO DE ANTERIORES AÇÕES REVISIONAL E CONSIGNATÓRIA DE VALORES LOCATÍCIOS. PROCEDÊNCIA DA RECUSA INJUSTA NA CONSIGNATÓRIA. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO LOCADOR. EXTINÇÃO DE CONTRATO LOCATÍCIO. (...) - Opera-se a rescisão unilateral da relação locatícia com a ciência inequívoca do locador do depósito das chaves em Juízo. - Recurso especial não conhecido." (RESP 169.754/SP; RECURSO ESPECIAL 1998/0023784-4. 6ª Turma-STJ. Relator Min. Vicente Leal. j. 13/06/2000. v.u. Fonte: DJ de 26/06/2000, p. 203.

LEXSTJ vol.: 135, p. 163) - Dessarte, correta se mostra a r. sentença re-corrida, que fixou como data da rescisão do contrato o dia 29/08/2002, data do depósito das chaves em Juízo, com a ciência do Apelado. - Nego provimento ao recurso. - Custas recursais, pela Apelante, suspensas, nos termos do art. 12 da Lei n.º1.060/50 (f.). APELAÇÃO ADESIVA - Não merece prosperar, "data venia", o recurso adesivo. - Com efeito, comungo do entendimento de que a necessidade de reparos, ainda que decorrente de eventual mau uso do imóvel, não obsta o recebimento das chaves pelo locador do imóvel. - É que a liberação da locatária que supostamente não procedeu à integralidade dos reparos a que estava obrig

EMENTA

Diante da recusa do locador ao recebimento das chaves, deve o locatário ajuizar ação consignatória para se desobrigar. Em sua inércia, são devidos os aluguéis até a data em que as chaves forem, efetivamente, depositadas em Juízo. - Notificado o locador da rescisão contratual, eventuais divergências, quanto ao estado do imóvel alugado, não podem se constituir em óbice para o recebimento das chaves.