

CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO

ADMINISTRADOR DO LOCADOR

Recurso

Apelação cível 420.110-5

RECUSA DO LOCADOR — ALEGAÇÃO DE DANOS CAUSADOS PELO LOCATÁRIO - QUANDO NÃO PROCEDE

RESUMO

- ..., a necessidade de reparos, ainda que decorrente de eventual mau uso do imóvel, não obsta o recebimento das chaves pelo locador do imóvel. - Isto porque a liberação do locatário que supostamente não procedeu à integralidade dos reparos a que estava obrigado pelo contrato não prejudica o possível direito do locador de ser indenizado em ação própria. - Assim é que, finda a locação, cumpria ao proprietário receber as chaves, com as ressalvas que entendesse cabíveis, mas não recusar a oferta, como proclama a jurisprudência: "Omissis. A recusa do locador em receber as chaves do imóvel locado, mostra-se injusta, já que a ele não é dado recusar o recebimento das chaves, ainda que tenha eventual direito de crédito para como o locatário, o que deve ser objeto de ação própria".(TAMG/Apelação cível nº 420.110-5, rel. Roberto Borges de Oliveira, julg. 14/09/2004) "Omissis. Não pode o locador recusar a devolução das chaves, ainda que alegando estar o locatário em mora, quanto o pagamento de aluguéis ou encargos, ou e qualquer outra obrigação decorrente do contrato; nem mesmo alegar danificação no imóvel, pois nestes casos disporá o locador das ações próprias para ressarcir-se do inadimplemento das obrigações do locatário (RT 732/283)". (TAMG/Apelação Cível nº 413.826-7, rel Guilherme Luciano Baeta Nunes, julg. 18/02/2004) - Ademais, considerando a natureza jurídica da ação de consignação das chaves, não é possível travar discussão em torno da existência de danos causados ao bem por ação ou omissão do locatário. - Desta forma, as questões trazidas na peça de contestação pela ré, deverão ser debatidas em ação própria, mormente quando a apelante nem sequer cuidou de, a tempo e modo próprio, se valer da reconvenção, procedimento que à luz do art.67, VI da Lei 8.245, se mostra perfeitamente cabível no caso em tela. - Assim sendo, a tese desenvolvida pela apelante, não tem força para desconstituir os fatos narrados na inicial pelo autor, sendo que este, logrou comprovar seu efetivo desejo de transmitir a posse à locadora com a entrega das chaves (fls.), desiderato que não foi alcançado em face da recusa da locadora. Ac. de 22-09-2005 DJ de 27-10-2005 Arquivo do EMFOR, TJMG/N 7404 EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 2009. Ano LXI. Nº 729 jeam

EMENTA

Sendo rescindida pelo locatário, através de notificação, a locação por prazo indeterminado, com a disponibilidade das chaves ao locador, se este recusa a recebê-las, pode aquele propor a ação de consignação, em cuja contestação não cabe discussão sobre danos ao imóvel, o que só poderia ocorrer se houvesse reconvenção ou em ação própria.

NOTA DA REDAÇÃO

RT