

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Recurso

Ap .

RECUSA DO LOCADOR EM RECEBÊ-LAS — IMPOSSIBILIDADE -

RESUMO

- ... para o deslinde da questão posta em foco no presente recurso, é indispensável considerar que "na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado, ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição" (art. 1.118, do CC), sendo certo, ainda, que, na hipótese de locação de prédios urbanos, a entrega das chaves do imóvel representa a transmissão simbólica da posse direta do mesmo pelo locador ao inquilino, que a partir desse momento poderá usufruir do bem enquanto em vigor o pacto locatício. - De outro lado, e por raciocínio inverso, considera-se rescindido o ajuste entre as partes, quando manifestada de modo inequívoco a intenção do locatário de entregar as chaves ao senhorio. Bem por isso, e considerando-se que o contrato de f. tinha prazo determinado, em cujo término o autor pretendeu devolver as chaves do imóvel, há de se admitir que, com essa conduta, o recorrido visou suprir a omissão da ré que, sem motivo justo, teria se negado a receber a posse direta do imóvel e, em consequência, a admitir rescindido o contrato locatício firmado entre as partes. - É que, segundo já se afirmou, em v. acórdão proferido aos 22.06.1988, pela E. 5ª Câm. desta Corte, sendo relator o eminente Juiz Alves Bevilacqua, "na ação consignatória das chaves de imóvel locado busca o inquilino a afirmação da inexistência "ex tunc" do vínculo obrigacional, isto é, a declaração de haver cessado a responsabilidade, tocante à ocupação, da data da oferta para o futuro". - Referências: ANTONIO CARLOS MARCATO - Ação de Consignação em Pagamento, Ed. RT, 1985, p. 61, n. 3.2.3.1; T UCCI/AZEVEDO - Tratado, Saraiva, 1985, p. 230; JTACSP-RT 94/390; 104/337 e 125/427. - Resta considerar, então, se a matéria aduzida pela ré ao contestar o feito era relevante para impedir o sucesso da demanda. - Ora, como se vê de f., em sua resposta a locadora afirma, preliminarmente, que se recusou a receber as chaves do imóvel porque este não foi vistoriado como lhe faculta o contrato de locação. - No mérito, alega que o autor possui um débito no total de R\$ 2.391,00 (dois mil, trezentos e noventa e um reais), referente a aluguéis e encargos dos meses de junho e julho de 1995. - Mas, se a própria ré admite que o imóvel foi desocupado pelo inquilino (f.), impositivo o decreto de procedência desta demanda consignatória, eis que não tinha mais a senhoria motivo justo para negar o recibo das chaves do imóvel cuja locação ela mesmo reconhece já estar rescindida. - A propósito da questão, SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA, depois de acentuar que, em se tratando a locação de cessão temporária e onerosa da posse de coisa fungível, "não se poderia transformá-la em um grilhão, mantendo o locatário indefinidamente preso a ela. Desde que não mais convenha ao inquilino manter o vínculo, seja qual for a razão, econômica ou pessoal, poderá devolver o imóvel ao locador". "Nem de longe se poderá falar em inadimplemento do contrato, já que não há termo final determinado, que se tenha de respeitar." "Por isto, não pode o locador recusar a devolução, repelindo, por exemplo, a entrega das chaves, ainda que alegando estar o locatário em mora quanto ao pagamento de aluguéis ou encargos, ou de qualquer outra obrigação decorrente do contrato." "Também não justifica a recusa do locador a alegação de estar o imóvel danificado, por culpa do locatário. Nestes casos, disporá o locador das ações próprias para ressarcir-se do inadimplemento das obrigações do locatário", já que, "para preservar os seus direitos, deverá o locador receber as chaves, ressalvando, expressamente, no respectivo recibo, a cobrança em ação própria do débito locativo eventualmente existente, e a indenização dos danos causados ao imóvel por culpa do inquilino" (A nova Lei do Inquilinato comentada, 4ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 1994, p. 33). - E a jurisprudência não discrepa desse entendimento, como se vê de v. acórdão proferido aos 30.11.1983 pela E. 5ª Câm. desta Corte, sendo relator o eminente Juiz TEIXEIRA MENDES,

de cuja ementa consta que "não cabe, no estreito âmbito da consignatória de alugueres, verdadeira ação executiva às avessas, a discussão de matéria ensejadora de eventual rescisão de locação. Essa matéria só é passível de discussão em ação constitutiva negativa". - No mesmo sentido, confira-se, ainda, v. decisão proferida também pela E. 5ª Câm. deste Tribunal aos 19.09.1984, sendo relator o eminente Juiz CEZAR PELUSO, quando ficou expresso que "a entrega das chaves, en

EMENTA

Não pode o locador recusar a devolução do imóvel pelo inquilino, repelindo, na ação de consignação, a entrega das chaves, ainda que alegando estar o mesmo em mora quanto ao pagamento de aluguéis ou encargos, ou de qualquer outra obrigação decorrente do contrato.

NOTA DA REDAÇÃO

RT