

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Relator

CEZAR PELUSO

DEVOLUÇÃO DAS CHAVES ANTES DE SEU TÉRMINO — ADMISSIBILIDADE

RESUMO

- A carência da ação foi bem decretada. - Ao ser ajuizada esta ação o autor deixou claro que o réu já havia desocupado o imóvel, mas esqueceu-se de dizer que tal se dera em atendimento a intimação da Prefeitura Municipal de São Paulo, que no dia 15-11-1991 interditou o imóvel, após haver ele ruído parcialmente... - E tal fato, de "per si", obrigava o locatário a desocupar o imóvel e o autorizava a considerar rescindida a locação, posto que o objeto dela era lhe proporcionar moradia e, uma vez prejudicada tal finalidade, claro está que tinha todo o direito de considerar rescindida aquela avença, independentemente de qualquer outra formalidade. - Acresce, ainda, que está também provado nos autos haver o autor sido cientificado de que o imóvel havia sido desocupado e estava à sua disposição, imediatamente, após sua interdição, posto que já no dia 20-11-1991 ingressou com pedido de reparos do imóvel junto à Municipalidade ..., o que demonstra a absoluta desnecessidade da presente ação, já que estava na posse do imóvel. - Relevante notar, também, estar perfeitamente claro que o senhorio, apesar da interdição do imóvel locado, vinha se negando a receber as chaves do imóvel das mãos de seu inquilino, o que restou formalmente consignado em audiência de conciliação levada a efeito na ação de rescisão contratual que este último lhe move ... e realizada antes que se aperfeiçoasse sua citação para responder a esta ação ..., recusa essa que é absolutamente injusta. - Isto porque não é dada ao senhorio a faculdade de se furtar ao recebimento das chaves, quando o inquilino as oferece, ainda que vigente o contrato por prazo determinado, seja porque a lei expressamente prevê a possibilidade de devolução do imóvel no curso do contrato pelo locatário (art. 4º, 2ª parte, da Lei 8.245/91), seja porque com a entrega das chaves não se livra dos ônus do contrato, mas apenas daqueles decorrentes de sua ocupação. - Esse o entendimento jurisprudencial corrente: "O locatário que não mais desejar a continuidade de contrato locacional mantido com o locador, embora a tempo certo, poderá restituir o imóvel ao proprietário locador, valendo-se para tanto, em caso de recusa, do procedimento consignatório. As perdas e danos, pagamento total dos aluguéis ou da multa contratual rescisória serão aspectos a ser apreciados "a posteriori", uma vez que o inquilino continuará com o ônus do contrato, embora sem as vantagens do mesmo, que unilateralmente, quis rescindir" (RT 453/157). "A entrega das chaves, enquanto devolução simbólica que permite ao locador acesso à coisa locada, opera-lhe a retransmissão da posse direta e desconstitui a relação jurídica "ex locato". Ao locador, portanto, não é dado, sob fundamento algum, recusar-se a receber as chaves, nem, recebendo-as, considerar provisória e condicionada a entrega, que, de "per si", é incondicional e definitiva" (JTACSP - RT 94/328 - 5ª C. desta Corte, Rel. Juiz CEZAR PELUSO). "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. A inércia no respectivo recebimento não assegura ao locador vantagens patrimoniais sob a égide do contrato desfeito" (JTACSP-RT 114/223, 5ª C. desta Corte - Rel. ALVES BEVILACQUA). - No mesmo sentido RT 504/154 e 546/146 e JTACSP 1 04/337. - Não podia portanto o senhorio furtar-se ao recebimento das chaves, ainda que discordando dos motivos argüidos pelo inquilino para tanto e podendo mesmo ressaltar sua eventual pretensão ao recebimento da multa contratual. E essa injusta recusa também o torna carecedor desta ação, porque demonstra que não tinha interesse de agir ao recorrer ao Judiciário para obter a desocupação de seu imóvel, já que seu inquilino, muito tempo antes de iniciada esta ação, vinha procurando "sponte propria" entregar suas chaves. - Também não é o caso de se reunir este despejo com a ação de rescisão da locação, que se funda na decretação da interdição do imóvel,

porque absolutamente diversos o objeto e causa de pedir naquelas demandas. Demais, se ao senhorio for dada razão naquela ação, o que se admite a título de argumentação, ainda assim não podia se furtar ao recebimento das chaves de seu imóvel, conforme acima demonstrado. - Pelo exposto, meu voto nega provimento ao apelo. Ac. de 14-12-1993 Revista dos Tribunais - Maio de 1994 - Vol. 703 - Pág. 112 EMFOR 561

EMENTA

Não é dada ao senhorio a faculdade de se furtar ao recebimento das chaves, quando o inquilino as oferece, ainda que vigente o contrato por prazo determinado, seja porque a lei expressamente prevê a possibilidade de devolução do imóvel no curso do contrato pelo locatário (art. 4º, 2ª parte da Lei 8.245/91) seja porque com a entrega das chaves não se livra dos ônus do contrato, mas apenas daqueles decorrentes de sua ocupação.

NOTA DA REDAÇÃO

RT