
LOCADOR QUE EXIGE REFORMA DO MESMO PARA RECEBÊ-LO — CARACTERIZAÇÃO DE CONDIÇÃO POTESTATIVA**RESUMO**

- O locatário tem a obrigação de devolver o imóvel, findo o prazo contratado. E este dever não pode ser restringido. - A condição posta pelo locador vinculando a locatária a proceder à entrega das chaves somente após a realização de pinturas e reformas no imóvel não pode prevalecer. A mesma evidencia-se como potestativa na medida em que sujeita um direito do inquilino à única vontade do senhorio. - E bem assim é verdade que ainda fixa multa diária no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais) em caso de descumprimento. Ora, se a referida cláusula é arbitrária, afigura-se de todo injusto a recusa feita pelo locador em não receber as chaves do imóvel. - Na lição de CARVALHO SANTOS, em sua obra Código Civil interpretado, v. XVII/68, p. 66, a questão é elucidada: "O locador, a quem o locatário pretende entregar a coisa, cujo contrato de locação se findou, em estado diverso do em que foi entregue, não poderá recusá-la sob essa alegação, cabendo-lhe agir contra o locatário para perdas e danos". - A propósito, decidiu o TJDF no julgamento da ApCiv 29.983-DF, Des. João Mariosa, DJ 04.08.1993: "Consignação em pagamento - Entrega das chaves do imóvel - Meio hábil - Aluguéis em atraso e conservação do imóvel - Discussão em sede própria. 1. A ação de consignação em pagamento constitui meio adequado para a devolução do imóvel, mediante o depósito das chaves. A discussão sobre atraso de aluguéis e conservação do imóvel há de ser debatida em sede própria, principalmente porque a mera entrega das chaves não desonera o locatário das obrigações decorrentes da locação. Sendo injusta a recusa, impõe-se o procedimento do pedido de consignação. Recurso do réu desprovido. Decisão: Conhecer o recurso e improver. Decisão unânime". - E também, o TJRS, no julgamento da ApCiv 29.510, Des. Décio Antônio Erpen: "Consignação em pagamento - Recusa do locador em receber as chaves do imóvel, sob a alegação de que o imóvel está a merecer reparos. A rejeição em tais circunstâncias é injustificável, porque se o locador tem o direito de ser indenizado pelos danos que o imóvel tenha sofrido, não tem o direito de impor a permanência do inquilino no imóvel, nem compeli-lo a continuar a suportar os valores locatícios, se o contrato é por prazo indeterminado. A entrega das chaves, de maneira formal, põe fim ao vínculo, mas não desonera o inquilino de suportar eventual condenação por danos que o imóvel tenha sido alvo. Recurso provido para se dar pela procedência da ação intentada pelo locatário. Sentença reformada". - No mesmo sentido, o próprio 2º TACivSP, conforme noticiado na sentença: "Não obstante o disposto no art. 1.193, par. ún., do CC, o locatário que não mais desejar dar continuidade do 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, de procedimento consignatório. As perdas e danos, pagamento total dos aluguéis ou da multa contratual rescisória serão aspectos a serem apreciados a posteriori, uma vez que o inquilino continuará com ônus do contrato" (JTA 78/144). - Assim, dou provimento ao recurso para restabelecer a sentença de 1º grau. - É o voto. Ac. de 07-10-1997 DJ de 03-11-1997 Revista dos Tribunais, Fevereiro de 1998, vol 748 - pág. 209 EMFOR 622

EMENTA

O locatário tem direito a devolver o imóvel findo o prazo da locação. A exigência do locador em receber o imóvel somente após a realização de reforma, caracteriza-se condição potestativa. Eventual prejuízo deverá ser discutido em ação própria.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais