

Rescisão de aluguel não poder se condicionada a reparos no imóvel

21/03/2023

Não é lícito ao locador exigir a permanência do vínculo locatício até a realização de reparos no imóvel. O entendimento é da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo ao definir que a existência de eventuais pendências em um imóvel alugado não impede a rescisão contratual, nem justifica a recusa dos proprietários em receber as chaves de volta.

Freepik



Freepik Proprietário não pode alegar necessidade de reforma para negar fim do contrato

O caso envolve uma ação para declaração de rescisão de contrato de aluguel e consignação das chaves movida pelos inquilinos contra os proprietários, que se recusaram a encerrar o contrato pela suposta necessidade de reformas no local, sendo que o prazo locatício estava na fase de tempo indeterminado, com os autores enviando a notificação prévia de 30 dias.

Os inquilinos também cobravam o ressarcimento de despesas extraordinárias de obras no condomínio, que seriam de responsabilidade dos proprietários. Ao manter a sentença de primeiro grau, o relator, desembargador Flávio Abramovici, disse que os autores comprovaram todos os requisitos previstos em lei e que foi descabida a recusa dos proprietários em receber as chaves.

“Inexiste previsão legal de manutenção da relação contratual após o pedido de rescisão por parte do locatário, fazendo com que o pedido de consignação das chaves seja legítimo”, afirmou. Ele destacou que a eventual necessidade de reparos no imóvel não altera o desfecho do feito, “pois não é lícito ao locador exigir a permanência do vínculo locatício até a realização dos reparos”.

O relator definiu a data de encerramento do contrato como o dia da consignação das chaves, não sendo cabível qualquer cobrança após o feito, além de considerar válida a restituição de valores cobrados a título do fundo de obras, “pois incumbe aos locadores o pagamento das despesas extraordinárias do condomínio (nos termos do artigo 22, inciso X e parágrafo único, da Lei 8.245/91)”. A decisão foi unânime.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão
Processo 1018506-17.2020.8.26.0451

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-mar-21/rescisao-aluguel-nao-poder-condicionada-reparos-imovel-2/>