



**TJPE**

GABINETE DO DESEMBARGADOR EDUARDO SERTÓRIO  
3ª CÂMARA CÍVEL

28

**Apelação Cível n. 291.136-0**

Apelante: Rui Pereira da Costa

Apelado: Luana Dantas Garrido

Relator: Des. Eduardo Sertório Canto

**Ementa:** Apelação Cível. Locação por prazo determinado. Antecipação do termo final do contrato. Notificação do locador. Consignação das chaves e adimplemento dos débitos pretéritos pela locatária. Multa ressarcitória indevida. Ausência de reconvenção ou ação própria por parte do locador. Apelo a que se nega provimento.

1. O locatário pode devolver o imóvel locado quando não mais lhe interessar prosseguir na locação, mesmo se tratando de contrato por prazo determinado.

2. A locatária demonstrou boa-fé no trato contratual, devendo ser mantida a sentença que a isentou da obrigação do pagamento de multa ressarcitória em razão de não haver previsão contratual nesse sentido, bem como porque o locador/apelante não promoveu a ação competente para cobrar qualquer quantia da locatária.

3. Apelo a que se nega provimento.

**ACÓRDÃO:** Vistos, examinados, discutidos e votados estes autos da apelação cível nº 291136-0, em que figuram, como Apelantes Rui Pereira da Costa e como apelado Luana Dantas Garrido ACORDAM os Desembargadores do Egrégio Tribunal de Justiça que compõem a 3ª Câmara Cível, unanimemente, em **negar provimento** a apelação, na conformidade do relatório, do voto e da ementa que integram este julgado.

Recife, 3-6. 14

**Eduardo Sertório Canto**  
Desembargador Relator



**TJPE**

GABINETE DO DESEMBARGADOR EDUARDO SERTÓRIO  
3ª CÂMARA CÍVEL

**Apelação Cível n. 291.136-0**

Apelante: Rui Pereira da Costa

Apelado: Luana Dantas Garrido

Relator: Des. Eduardo Sertório Canto

**RELATÓRIO**

**Luana Dantas** ingressou com ação de rescisão de contrato locatício contra **Rui Costa**, tendo o feito tramitado na 30ª Vara Cível do Recife.

**Sentença (fls. 105/106):** julgou **procedente** o pedido formulado para declarar rescindido o contrato de locação firmado entre as partes, tendo havido a entrega das chaves por parte da locatária. Condenou ainda o réu ao pagamento de verba honorária advocatícia de 15% sobre o valor da causa.

**Apelação de Rui Costa (fls. 117/119):** pretende a reforma da sentença alegando o dever da locatária de pagar multa ressarcitória em razão da devolução do bem locado antes do término do prazo previsto contratualmente.

**Contrarrazões de Luana Dantas (fls. 126/131):** defende a manutenção da sentença por ter devolvido o imóvel tendo efetuado o pagamento de todos os débitos existentes, não sendo cabível o pagamento de multa.

É o que tenho a relatar. Ao revisor.

Recife, 2.5.14

**Eduardo Sertório Canto**  
Desembargador Relator



**TJPE**

GABINETE DO DESEMBARGADOR EDUARDO SERTÓRIO  
3ª CÂMARA CÍVEL

**Apelação Cível n. 291.136-0**

Apelante: Rui Pereira da Costa

Apelado: Luana Dantas Garrido

Relator: Des. Eduardo Sertório Canto

**VOTO**

O caso envolve relação contratual de locação firmada entre a apelada/locatária, **Luana Dantas**, e o apelante/locador, **Rui Costa**.

O contrato (fls. 13/15) previa locação residencial por tempo certo, iniciando em 30/10/2009 para findar em 29/10/2010, não tendo a locatária interesse na permanência da relação locatícia em 03/05/2010, comunicando o locador tal circunstância.

Consta dos autos ter o réu/apelante, **Rui Costa**, recusado-se a receber as chaves do imóvel, apesar de ter recolocado para locação o imóvel (fl. 19).

Diante de tal situação, a locatária/apelada, **Luana Dantas**, notificou o locador (fls. 24/28), e posteriormente, ingressou com a presente demanda visando a consignação das chaves, bem como juntando comprovantes de pagamento de débitos incidentes sobre o bem até o momento de sua posse (fls. 22, 35 e 66/79).

**Agindo da forma narrada demonstrou a locatária boa-fé no trato contratual, devendo ser mantida a sentença que a isentou da obrigação do pagamento de multa ressarcitória em razão de não haver previsão contratual nesse sentido, bem como porque o locador/apelante não promoveu a ação competente para cobrar qualquer quantia da locatária.**

Assim, considerando a presente ação ter sido promovida pela locatária para promover a devolução das chaves do imóvel, **não tendo o locador apresentado reconvenção nem ação própria**, resta inadequado o arbitramento de multa ressarcitória.

A jurisprudência manifesta-se sobre o tema:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. ANTECIPAÇÃO DO TERMO FINAL DO CONTRATO. NOTIFICAÇÃO DO LOCADOR. TUTELA ANTECIPADA PARA DEVOLUÇÃO DAS CHAVES. RESPONSABILIDADE DA LOCATÁRIA PELOS DÉBITOS PRETÉRITOS. **1. É possível o locatário devolver o imóvel locado quando não mais lhe interessar seguir na locação, inclusive no contrato por prazo determinado. 2. A**

antecipação do termo final do contrato não afasta a responsabilidade da locatária pelos débitos pretéritos, **devendo o locador buscar, pelas vias próprias, as reparações cabíveis.** 3. Não se pode impor à locatária a figura da locação compulsória. 4. Recurso Provido. Decisão Unânime.

(TJ-PE - AI: 305821520128170001 PE 0011025-45.2012.8.17.0000, Relator: Stênio José de Sousa Neiva Coêlho, Data de Julgamento: 15/08/2012, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: 154). (original sem destaques)

E mais:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES DE IMÓVEL. LOCAÇÃO. RESISTÊNCIA INJUSTIFICADA DO LOCADOR. DIREITO DE DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL PELA LOCATÁRIA. SENTENÇA REFORMADA. INVERSÃO DO ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. Tratando-se de contrato por prazo indeterminado, tem a locatária, a qualquer tempo, direito de rescindir o contrato de locação, e, por conseguinte, devolver ao locador as chaves do imóvel. **Eventual inadimplemento do contrato poderia ter sido objeto de reconvenção, o que não ocorreu no presente caso. Na hipótese, resta ao locador a propositura de ação própria que em nada se relaciona com o direito do locatário de findar a relação jurídica entre eles estabelecida, a fim de buscar ressarcir-se daquilo que entende lhe ser de direito.** (TJ-SC - AC: 20100398061 SC 2010.039806-1 (Acórdão), Relator: Joel Figueira Júnior, Data de Julgamento: 14/08/2013, Sexta Câmara de Direito Civil Julgado)(original sem destaques)

Assim, pelos elementos contidos nos autos não entendo haver razão para reformar a sentença proferida no feito, motivo pelo qual **nego provimento** ao apelo.

É o voto.

Recife, 3.6.14

  
**EDUARDO SERTÓRIO CANTO**  
DESEMBARGADOR RELATOR



**PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Gabinete Desembargador **ITABIRA DE BRITO FILHO**

13  
/

ÓRGÃO JULGADOR: **TERCEIRA CÂMARA CÍVEL**  
PROCESSO Nº: **0291136-0**  
TIPO: **APELAÇÃO CÍVEL**  
APELANTE(S): **RUI PEREIRA DA COSTA**  
APELADO(S): **LUANA DANTAS GARRIDO**  
RELATOR: **Des. EDUARDO SERTORIO**  
REVISOR: **Des. ITABIRA DE BRITO FILHO**

**DESPACHO:**

---

Revisto.

À pauta.

Cumpra-se.

Recife, 22-05-2019

  
**ITABIRA DE BRITO FILHO**  
Revisor