

TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

CONTRATO DE LOCAÇÃO

ANUÊNCIA EXPRESSA DO LOCADOR — EFEITOS

RESUMO

"1 - As partes celebraram, em 30.10.1986, contrato de locação referente ao imóvel situado na av. A., bairro de M., São Paulo. Ajustaram, então, o abono de metade do valor do aluguel, durante os primeiros seis meses de vigência da locação, 'a fim de possibilitar a instalação de ponto e fundo de comércio no imóvel' (cf. fl. ...). Também convieram em que o contrato ficaria 'automaticamente renovado' se se convencionasse 'um novo valor de aluguel' (cf. fl. ...). Conformaram-se ainda, nos termos do instrumento contratual, em que a locatária efetuaria no prédio: 'reformas de ordem estética, elétrica e hidráulica, mudando a destinação do mesmo para comercial, tendo a concordância expressa do locador, através do presente' (cf. fl. ...). Pactuaram em continuidade que os valores despendidos seriam apresentados ao locador, que apoiaria seu visto (por suposto, nos documentos que expressassem os gastos quantificados), 'manifestando seu de acordo' (cf. fl. ...) com as despesas, sendo essas despesas 'reembolsáveis, acrescidas de juros e da variação das OTNs no período', contando que a renovação automática não se concretizasse (id.)' A prova dos autos é incontroversa quanto à efetivação de benfeitorias no imóvel, cujo dispêndio onerou a locatária. Sobre os documentos apresentados com a inicial (fls.), calham a ausência, nesse particular, de impugnação específica do contestante (fls.), e, 'maxime', esta asserção do locador: "Daí haver afirmado o MM. juiz, correta e coerentemente, com as provas dos autos: '...Benfeitorias foram feitas, mas sem o consentimento do réu...' (fl. ..., "in fine"). - Não há dúvida, ademais, de que a locatária fora autorizada a erguer benfeitorias no imóvel - "reformas de ordem estética, elétrica e hidráulica" (fl. ...) - com o escopo de alterar a destinação do prédio, de habitacional para comercial. - A primeira questão a apreciar, para o caso, é relativa à falta de visto do locador nos documentos que instrumentavam os dispêndios da inquilina com a referida "reforma". A segunda questão está posta em saber se houve ou não, "in casu", a renovação automática a que remete o ajuste inicial das partes. - Quanto ao primeiro tema, a sustentada pelo locador é no sentido de que o visto nos documentos (manifestação explícita de seu acordo quanto aos gastos) importa em condição necessária para reembolso do despendido. - Esse entendimento, contudo, merece distinguir-se: se se cogita de uma condição necessária para tomar incontroverso o "quantum" do dispêndio, concede-se; se se cogita, ao reverso, de uma condição necessária para a viabilidade do próprio reembolso, nega-se. Isso porque: Primeiro: o ajuste das partes inclui um "placet" genérico do locador com as benfeitorias que se erguessem no imóvel (scl., deu-se a concordância do locador, em relação às "reformas de ordem estética, elétrica e hidráulica" (fl. ...), no próprio instrumento contratual, como se verifica destes termos ali enunciados: "através do presente" (id.); - Segundo: o visto a que se refere o contrato (fl. ...) diz respeito expressamente aos "valores gastos com as referidas benfeitorias" (id.), não à realização destas ou a um consentimento específico relativamente a cada uma das "reformas"; - Terceiro: posto o consentimento expresso do locador no erguimento das benfeitorias, não se pode estimar, por óbvio, agir de má-fé a locatária que as efetiva; ora, o possuidor de boa-fé, prescreve o Código Civil", tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis" (artigo 516); a ausência do mencionado visto do locador não pode interpretar-se como renúncia tácita ao reembolso do despendido pela inquilina, (já) pela boa e aqui bastante razão de que a renúncia se interpreta de modo restritivo. - Quanto à segunda questão (se houve renovação automática do contrato sob exame), deve considerar-se a circunstância de que as partes não convieram no valor do novo aluguel (cf. fls. ...). - Ora, renovação só se consumaria com acordo sobre o locativo. - Desse modo, comporta provimento o recurso, para condenar o locador a reembolsar a ora apelante pelos gastos com as benfeitorias erguidas no imóvel. A quantificação desses gastos, na petição inicial, não mereceu impugnação defensiva (cf. fls.....) e

estriba-se em documentos exibidos nos autos e não alvejados por alguma sua excessividade valorativa (fls. ...). De resto, como se verifica de diligência ordenada pelo MM. juízo de primeiro grau (fls. ...), o imóvel sofreu reformas que inviabilizam uma perícia co

EMENTA

Benfeitorias de ordem estética, elétrica e hidráulica, realizadas em imóveis, com anuências expressa do locador à locatária. - Desnecessidade do visto do locador nos documentos que comprovam os dispêndios da inquilina. Caracterização do possuidor de boa-fé assegurando-lhe direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis.