

# ESTATUTO DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE

## INFRAÇÃO ADMINISTRATIVA

Recurso

Apelação Cível 2001.001.12098

### LOCAÇÃO PREDIAL URBANA — DENÚNCIA IMOTIVADA - DANOS MATERIAIS - RESPONSABILIDADE DO FIADOR

#### EMENTA

ACÓRDÃO: Locação Predial Urbana. Denúncia imotivada. Responsabilidade do fiador. Danos materiais. Imóvel devolvido em mau estado de conservação. Danos morais. Inocorrência, em se tratando de inadimplemento contratual. Provimento parcial do recurso. Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 2001.001.12098 em que é Apelante Maria Del Consejo Lopez Gil e Apelado João Rafael da Silva. Acordam os Desembargadores que compõem a Décima Sétima Câmara Cível em dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto da relatora. Decisão unânime. A autora ajuizou a presente ação ordinária de indenização em face de fiador de contrato de locação de três unidades comerciais (salas), de propriedade desta, para se ver ressarcida de danos materiais existentes nos imóveis por ocasião de sua desocupação, via ação de despejo, bem como cobrança de IPTU e taxas de limpeza e conservação, lucros cessantes e dano moral. Voto Trata-se de ação de ressarcimento de danos materiais e morais, incluindo lucros cessantes, assestada por locadora de imóvel não residencial, em face do fiador, pretendendo, a integral indenização dos danos causados pelo locatário. Alega a autora que, ao fim de cinco anos de ocupação, o locatário, ao arrepio de expressa disposição contratual, devolveu as salas em péssimo estado de conservação, quase as destruindo, o que a impediu de realugá-las. Defendeu-se o réu, alegando que tendo sido rescindida a locação, por sentença que decretou o despejo, cessou sua responsabilidade solidária. No mérito, negou que os estragos tenham sido causados pelo afiançado. A sentença de primeiro grau repeliu a pretensão autoral, forte no argumento da inexistência de dano moral e, quanto aos materiais, que não se provou o nexo causal, já que decorreu muito tempo entre a desocupação do imóvel e o ajuizamento da ação. A apelação insiste em sua tese inicial, reportando-se à perícia, que constatou os danos. No que tange aos danos morais, correta está a sentença, já que a simples infração contratual, por si só, não tipifica sofrimento d'alma, a justificar a condenação autônoma, além da decorrente dos prejuízos materiais. Também incensurável a sentença, ao repelir a absurda tese defensiva de que teria cessado a responsabilidade do fiador, quando da decretação do despejo. A ação era de denúncia imotivada, e a rescisão do contrato não exonera o fiador, cuja responsabilidade solidária se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que o contrato se prorrogue por tempo indeterminado, abrangendo, inclusive, os danos causados ao imóvel locado. Quanto aos danos materiais, merece reforma a decisão, que não atendeu ao conjunto probatório. O contrato é expresso, ao aludir que as salas foram locadas em perfeito estado de conservação e habitabilidade, com todos os seus equipamentos em bom funcionamento. O locatário era um sindicato, que foi representado por seu presidente, que confessou, em audiência, ter tudo asseverado, quando da celebração da avença, não sendo crível que tivesse sido enganado pela locadora. Os termos do contrato são enfáticos, e se o locatário declarou receber o imóvel em perfeito estado, não sendo isto verdade, deve arcar com os ônus da própria imperícia ou imprudência. A Lei do Inquilinato assegura ao locatário o direito de ressalvar, por escrito, os danos existentes no imóvel, quando da celebração da locação. Pelo que consta dos autos, o locatário nenhum protesto fez, a qualquer tempo, quanto às condições do imóvel, não podendo a prova oral produzida em audiência predominar sobre o documento escrito. As fotos anexadas e o laudo pericial confirmam o deplorável estado de conservação do imóvel, compatível com o seu uso anormal, no longo prazo da locação, de cinco anos. O argumento da sentença, de inexistência de nexo causal em razão do tempo decorrido entre a devolução do imóvel à

locadora e o ajuizamento da ação, só impressiona, data venia, à primeira vista. A rigor, ele trabalha em desfavor do réu. Se é obrigação legal e contratual do locatário velar pela coisa locada, como se fosse sua, de molde a devolvê-la ao locador, quando finda a locação, no mesmo estado em que a recebeu, deveria o réu resguardar-se, promovendo a vistoria das salas, quando do despejo, para atestar o seu estado. Ressalte-se que o locatário não tirou fotos do estado do imóvel, quando da restituição, não exigiu declaração da locadora e nem mesmo obteve depoimentos de testemunhas. Prevalece, assim, a versão da locadora, que tem sólido