

SEGURO OBRIGATÓRIO

RESPONSABILIDADE OBJETIVA

QUANDO SE EXONERA O LOCATÁRIO

RESUMO

- A hipótese é de cobrança do valor dos seguintes valores: a) alugueres de abril a julho de 1996 e de 13 dias do mês de agosto, a serem arbitrados pelo valor de mercado, em virtude da rescisão do contrato de locação; b) pena pecuniária diária de R\$250,00 durante o período de demora na entrega do imóvel e durante o período que o locador levou para colocar o imóvel em condições de habitabilidade; c) IPTU dos anos de 1989, 1992, 1993 e 1996; d) IPTU e despesas condominiais de agosto de 1996 a maio de 1997, período de recuperação do estado do imóvel; e) R\$7.126,81 relativo ao material e mão-de-obra para os reparos no imóvel. - Para fundamentar esta pretensão, disse o locador, agora apelado, que deu imóvel em locação ao segundo apelante e que em 01-10-95 firmaram contrato de distrato da locação, comprometendo-se o locatário a devolver o imóvel até 31-03-96, acordando-se a pena pecuniária diária de R\$250,00. - Acrescentou que as chaves somente foram devolvidas em 13 de agosto de 1996, mediante termo de recebimento de chaves, cuja cópia foi juntada às fls., ressalvando as obrigações não cumpridas pelo locatário. - Estão, portanto, enumeradas e ressalvadas as obrigações não cumpridas pelo locatário: 1 - não apresentou todos os recibos pertinentes aos encargos condominiais totalmente quitados; 2 - não apresentou o IPTU relativo ao ano de 1996 quitado até a presente data; 3 - não cumpriu as obrigações determinadas na Cláusula Sexta - Da Devolução, do contrato de locação assinado aos 11 de junho de 1987; e 4 - encontra-se devedor da obrigação contida no item 3 do distrato suso mencionado. - Repita-se, o termo de reconhecimento de chaves expressamente ressalvou e enumerou as obrigações não cumpridas pelo locatário. - Examinemos cada uma dessas obrigações: fala-se em recibos de condomínio, de IPTU do ano de 1996, das obrigações constantes da cláusula sexta do contrato de locação e da obrigação contida no item 3 do distrato. - O contrato de locação está juntado às fls. e a cláusula sexta dispõe: "CLÁUSULA SEXTA - DA DEVOLUÇÃO: Finda ou rescindida a Locação, o Locatário obriga-se a restituir o imóvel ao Locador completamente limpo, em perfeitas condições de uso e habitabilidade, tal como o recebe neste ato, inclusive pintado de novo na cor original, com o assoalho da sala, corredor e os 2 (dois) quartos da frente com sinteco novo e os 2 (dois) quartos dos fundos totalmente acarpetados (carpete Bandeirantes)." - O distrato está juntado às fls. e no item 3 há a obrigação de: "devolver as chaves do imóvel inteiramente desocupado de pessoas e coisas, até o dia 31 de março de 1996, sob pena de, não o fazendo, sujeitar-se ao pagamento de pena pecuniária diária de R\$250,00 (duzentos e cinquenta reais)..." - São, portanto, as únicas obrigações não cumpridas, vez que somente estas foram expressamente ressalvadas no termo de recebimento de chaves: apresentar todos os recibos pertinentes aos encargos condominiais; apresentar o IPTU do ano de 1996 - obviamente até o dia 13-08-96, data do recebimento das chaves -, pagar a pena pecuniária e devolver o imóvel nas condições estipuladas no contrato de locação. - Ocorre que, em 13-11-98, dois anos e três meses depois do recebimento das chaves, quer o antigo locatário receber, repita-se: 1 - alugueres de abril a julho de 1996 e de 13 dias do mês de agosto, a serem arbitrados pelo valor de mercado, em virtude da rescisão do contrato de locação; 2 - pena pecuniária diária de R\$250,00 durante o período de demora na entrega do imóvel e durante o período que o locador levou para colocar o imóvel em condições de habitabilidade; 3 - IPTU dos anos de 1989, 1992, 1993 e 1996; 4 - IPTU e despesas condominiais de agosto de 1996 a maio de 1997, período de recuperação do estado do imóvel; 5 - R\$7.126,81 relativo ao material e mão-de-obra para os reparos no imóvel. - Ora, no termo de recebimento das chaves não se falou em alugueres, logo, não era devida esta obrigação. Não se falou em IPTU de 1989, 1992 e 1993, logo, não era devida esta obrigação. - Atente-se que as chaves foram recebidas em 13-08-96, rescindindo o contrato, logo

não mais existe a contraprestação do aluguel mensal pela utilização do imóvel. - Atente-se, finalmente, que se o locador necessitou fazer obras no imóvel, teria que propor a competente medida cautelar de vistoria "ad perpetuum rei memoriam", para determinar o alcance das imprescindíveis reformas. - Incabível que, frise-se,

EMENTA

Se o locador, ao receber as chaves do imóvel, fez expressa ressalva das obrigações não cumpridas pelo locatário, não pode, dois anos e três meses depois da entrega das chaves, pretender cobrar valores não ressalvados. Se o imóvel não foi recebido em condições de habitabilidade caberia ao locador a propositura da competente ação de vistoria "ad perpetuum rei memoriam", quer para determinar as obras necessárias, quer para determinar seu valor. Findo o contrato de locação e recebidas as chaves do imóvel cessam as obrigações do locatário.