

LOCAÇÃO COMERCIAL

RETOMADA PARA USO DE DESCENDENTE

Recurso

Apelação Cível .

REPARAÇÃO DE DANO — INADIMPLEMENTO - FIANÇA - ART. 158/CC - IMÓVEL DANIFICADO - LOCAÇÃO RESIDENCIAL - ART. 182/NCC - LEI 10.406/02

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE, (qualificação), residente e domiciliado na Rua nº, nesta cidade de, por seu advogado infra-assinado, (mandato incluso), com escritório profissional a Rua nº, nesta cidade, onde recebe intimações, vem, mui respeitosamente à presença de V. Exa., para promover a presente: AÇÃO DE COBRANÇA PELO RITO SUMÁRIO contra, (qualificação), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF sob nº, com sede na Rua nº, nesta, pelos fatos e fundamentos de direito que passa a aduzir: O requerente é proprietário do imóvel situado nesta, na Rua nº, o qual se encontrava locado a, tendo como fiadora e principal pagadora, a requerida, conforme contrato de locação em anexo; Ocorre, porém, que ao término da relação "ex locato", o locador pode constatar mediante vistoria (anexa) do referido imóvel, que este se encontrava em estado de depreciação e totalmente inapto à constituir uma nova relação locatícia; O locatário, porém, deixou de proceder os reparos a que estava obrigado a fazer quando da entrega das chaves, conforme expressamente estipulado na cláusula nona do incluso contrato de locação, agindo, desse modo, ao arrepio das disposições legais e contratuais que regulam a extinta relação locatícia existente entre as partes; A requerida, portanto, na qualidade de fiadora, e nos termos do contrato de locação, é solidariamente responsável pelas obrigações decorrentes do contrato de locação, razão pela qual deverão ser compelidos ao pagamento referente às depreciações ocasionadas pelo locatário no imóvel em questão; É o ensinamento do Mestre Sílvio Capanema: "É da essência da locação a obrigação de restituir a coisa locada no estado em que foi recebida, o que só é possível se o locatário der à ela o trato que o homem de prudência normal dedica à conservação de seus próprios bens." (Da Ação de De spejo, Editora Forense, 1.994) No mesmo sentido, é o parecer de Sílvio de Salvo Venozza: "Se o locatário deve cuidar do prédio com o mesmo cuidado como se fosse seu, deve reparar os danos praticados no imóvel por todos que dele se utilizam, sob sua relação locatícia. A nova lei é ampliativa. Cuida dos danos praticados por qualquer pessoa do relacionamento do inquilino, até mesmo simples visitantes. E não poderia ser de outra forma, já que esta responsabilidade decorre da posse direta exercida por ele e do dever de restituir a coisa no estado em que a recebeu ..." (g.n - in Nova lei do Inquilinato Comentada, Atlas, 1.992) É também uníssona a jurisprudência: "RESPONSABILIDADE CIVIL. REPARAÇÃO DE DANOS EM IMÓVEL URBANO. LOCAÇÃO RESIDENCIAL FINDA. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL SEM CONDIÇÕES DE USO. OBRIGAÇÃO CONTRATUAL. DANOS APURADOS POR ORÇAMENTO. PROCEDÊNCIA: Findo o contrato de locação residencial e não tendo o locatário entregue o imóvel nas mesmas condições que o recebeu, responde estes e seus fiadores pelos reparos devidos, na forma contratual. Se, ao entregar o imóvel locado, o locatário não comprovou por vistas condições de uso prevalecem, para os fins de apuração dos danos e de sua indenização, a vistoria apresentada pelo locador e os orçamentos fornecidos por firma especializadas e idôneas". (Apelação Cível, nº 1.943, de Londrina, 2ª Vara, Acórdão nº 86 do Tribunal de Alçada do Estado do Paraná). "RESPONSABILIDADE CIVIL. Reparação de danos em prédio alugado. Entrega do prédio sem as condições normais de uso. Obrigação inadimplida. Ação Procedente. Se o locatário, em cláusula expressa contratual, assumiu o dever de restituir o locado no estado em que o recebeu e ainda obrigou-se a trazer o imóvel em boas condições de pinturas, pisos, vidraças e outros pertences do imóvel, em perfeito estado de conservação, procede o pedido de ressarcimento as despesas efetuadas pelo locador, na reparação

daqueles bens. Apelo desprovido.(Apelação Cível nº. 90/83, de Curitiba, 2ª Vara, Acórdão 17005 do Tribunal de Alçada do Estado do Paraná). Em virtude do estado precário em que se encontra o imóvel, é necessário que sejam realizados os seguintes reparos, conforme orçamentos anexos: I. ORÇAMENTO -, em .../.../... .. R\$ R\$ TOTAL..... R\$ 2. ORÇAMENTO -, em .../.../... .. R\$ R\$ TOTAL..... R\$ Assim o requerente é credor dos requeridos pela quantia supra discriminada de R\$, ao qual deverá ser acrescido jur