

RECURSO EXTRAORDINÁRIO

PREQUESTIONAMENTO

INDENIZAÇÃO — LOCADOR - IMÓVEL - EX-INQUILINO - DANO NO IMÓVEL - VISTORIA - LEI 8.245/91

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DAª VARA CÍVEL DA COMARCA DE - ESTADO DO (qualificação), portadora da CI/RG nº ..., residente e domiciliada na Av. nº ..., na Comarca de - Estado do ..., neste ato representada por seus advogados, instrumento de mandato anexo (doc.), com escritório na Rua nº ..., na Comarca de ..., Estado do ..., vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fulcro no artigo 282 e seguintes do CPC, propor AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO contra (qualificação), portador da CI/RG nº ... e do CNPF nº ..., residente e domiciliado na Av. nº ..., ou Av. nº ..., na Comarca de - Estado do ..., e contra (qualificação), portador da CI/RG nº ... e do CNPF nº ..., residente e domiciliado na Av. nº ..., na Comarca de - Estado do ..., pelos fatos e motivos que passa a expor: I - DOS FATOS 1. A Autora locou ao primeiro Réu imóvel de sua propriedade localizado na Av. nº ..., conforme demonstra o contrato de locação (doc. nº ...), tendo como fiador o segundo Réu solidariamente co-obrigado em todas as obrigações inerentes ao contrato locatício, de acordo com a cláusulaª. Expirado o prazo da locação, esta passou a vigorar por tempo indeterminado, tendo sido o primeiro Réu notificado para a desocupação do imóvel (doc. nº ...). Face a não desocupação do imóvel, alternativa outra não restou à Autora senão a de ingressar com Ação de Despejo, a qual foi julgada procedente (docs. nºs .../....), imitando-se na posse do imóvel (doc. nº ...). 2. Grande surpresa teve a Autora quando da sua imissão na posse do referido imóvel ao ver os estragos feitos pelo ex-inquilino, como bem demonstra o "Auto de Imissão de Posse" que traz, minuciosamente, descrito o péssimo estado no qual ficou reduzida a coisa locada (doc. nº ...), restituindo-o em estado diverso daquele que recebeu, como ainda bem demonstram as fotografias trazidas à col ação. Quando da entrada do Réu no imóvel foi feita uma vistoria prévia (doc. nº ...) que mostra as verdadeiras condições de uso e funcionamento do imóvel, devidamente reconhecidas pelo locatário, que, inclusive, após sua assinatura no documento. Também da saída do inquilino, nova vistoria foi realizada (doc. nº ...) corroborando o "Auto de Imissão de Posse" do Sr. Oficial de Justiça daquela r.ª Vara Cível. Fazendo-se uma comparação entre a vistoria de entrada, a vistoria de saída, o "Auto de Imissão de Posse", os orçamentos apresentados e as fotos que instruem a inicial, vê-se que são muitos os reparos a serem efetuados no imóvel danificado pelos Réus que o receberam em perfeitas condições de uso, gozo, conservação e funcionamento. Inúmeras tentativas foram feitas junto aos Réus no sentido de providenciarem as reparações dos estragos causados no imóvel, não logrando a Autora êxito; não lhe restando outra alternativa senão a de se valer das vias judiciais. Deve a Autora ser ressarcida dos prejuízos obtidos no imóvel de sua propriedade locado ao primeiro Réu, por ser medida de inteira justiça; e estes prejuízos consubstanciam-se naqueles reparos a serem efetuados no imóvel e constantes: do Relatório de Vistoria de Saída do Imóvel (doc. nº ...), dos orçamentos apresentados (docs. nºs .../....), do "Auto de Imissão de Posse" (doc. nº ...) e, finalmente, nas contas de água e luz (docs. nºs .../....). II - DO DIREITO O artigo 23 e seu inciso III, da Lei nº 8.245 de 18.10.91, prescrevem: "Art. 23 - O locatário é obrigado a: (...) III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu ..." O Professor Carlyle Popp em sua obra "Comentários à Nova Lei do Inquilinato", 3ª Edição, págs. 105 e 106, Editora Juruá, em comentário ao inciso supra, escreve: "Contudo, em alguns casos, o uso pode ser normal e, mesmo assim, acarretar danos ao locador suscetíveis de indenização. Isto pode acontecer quando, em virtude da atividade desenvolvida no imóvel, seja pressuposto a destruição de algumas coisas." E acrescenta: "Assim, não sendo normal a deterioração sofrida, deverá o locatário repor o bem no estado em que foi recebido, indenizando o

locador pecuniariamente ..." Ainda, tecendo comentários à Nova Lei do Inquilinato, referente às obrigações do fiador na locação, o ilustre Professor Carlyle Popp, fala: "Promovida ação de cobrança pelo locador, desde que haja obrigação contratual neste sentido, fiador e locatário são legitimados passivos para a demanda." O artigo 159 do Código Civil reza: "Aqu