

RESPONSABILIDADE CIVIL

DANO MORAL EM CONDOMÍNIO

LOCAÇÃO — CONTRATO - BEM IMÓVEL - DANO - AÇÃO DE DESPEJO - AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS - PROCEDÊNCIA DA AÇÃO - DESOCUPAÇÃO

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE - ESTADO DO (qualificação), portadora da Cédula de Identidade/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, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fulcro no artigo 282 e seguintes do CPC, propor AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO contra (qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG nº e do CPF/MF nº ..., residente e domiciliado na Av. nº ..., na Comarca de - Estado do, e contra (qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG nº e do CPF/MF 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), onde figurou como fiador o segundo Réu, solidariamente co-obrigado em todas as obrigações decorrentes do contrato locatício, de acordo com a cláusula^a. 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). Diante da não desocupação do imóvel, a restou à Autora com Ação de Despejo, que foi julgada procedente (docs. nºs .../...), imitando-a ingressou 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 colação. 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. Quando saída do inquilino, nova vistoria foi realizada (doc. nº), que resultaram no "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 pelo primeiro Réu, que o recebeu 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 restou a Autora outra alternativa senão a de se valer das vias judiciais. Deve a Autora ser ressarcida dos prejuízos que foram ocasionados no imóvel de sua propriedade, locado ao primeiro Réu, por ser medida de inteira justiça. Os prejuízos estão especificados no Relatório de Vistoria de Saída do Imóvel (doc. nº), dos orçamentos apresentados (docs. nºs .../...), no "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 algum as 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 186 do Código Civil reza: "Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência, vio