

# COMPRA E VENDA

## INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR

Relator

Sabino Neto

### LEI 8.245/91 — TERMO FINAL - LOCAÇÃO COMERCIAL - DANO MATERIAL - TAXA DE CONDOMÍNIO

#### EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ....ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE .... (qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG ....., e inscrito no CPF/MF sob o nº ....., residente na Rua .... nº ....., por sua advogada, com escritório profissional na Rua .... nº ....., onde recebe intimações e notificações, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa., propor AÇÃO DE RESSARCIMENTO - art. 275, II, letra d e c, do CPC - de procedimento sumário, contra ....., (qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG....., inscrito no CPF/MF nº ....., residente na Rua .... nº ....., pelas razões de fato e de direito a seguir aduzidas: 1. O requerido é fiador do contrato de locação de fim não-residencial que .... firmou com o requerente tendo por objeto o imóvel localizado na Rua .... nº .....

2. O imóvel foi entregue sem os devidos reparos e pintura, como obriga a cláusula contratual .....

A tentativa de cobrança amigável, tanto o locatário, quanto o fiador, não responderam.

3. Os reparos eram necessários. O documento de nome "Termo de Vistoria do Imóvel" demonstra o estado do mesmo, no início da locação. A confrontação do documento com o estado do imóvel na desocupação, permitiu a elaboração do documento de nome "Complemento de Vistoria de Saída", que comprova a necessidade dos reparos. Pela cláusula .... do contrato de locação firmado, a obrigação é de devolver o imóvel nas mesmas condições em que foi recebido "de modo que possa ser imediatamente ocupado, ou realugado sem que isso dependa de qualquer conserto, reparação ou pintura". O imóvel não poderia ser ocupado, ou realugado, no estado em que foi entregue. A obrigação pedida decorre do contrato de locação firmado, como se expôs, e a Lei do Inquilinato, na época do início da locação, nº 6.649/79, art. 19, inciso IV; hoje, nº 8245/91, art. 23, inciso III. A doutrina e a jurisprudência assim se posicionam relativamente às obrigações decorrentes do contrato de locação e d a fiança prestada. "Por ocasião da restituição do prédio, o locatário deverá entregá-lo devidamente reparado dos estragos que causou, exceto os oriundos do uso normal, isto é, do desgaste natural de sua utilização." (Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada, Maria Helena Diniz, Edit. Saraiva, 1992, pg. 109 ) "Fiança - Locação - Fiador que se obrigou como principal pagador ou devedor solidário - Enquadramento na figura do devedor a que se refere o art. 568, I, do CPC - Inteligência do dispositivo. Se o fiador se obrigou como principal pagador ou devedor solitário, nos termos do art. 1.492, II, do CC, ele se acha enquadrado na figura do "devedor" que se refere o art. 568, I, do CPC. Acórdão do 2º TACSP, 3ª. CAM., em 13/06/1978 - Rel. Sabino Neto (RT, 515:184, set. 1978)" (Da Fiança. Lauro Laertes de Oliveira, Edit. Saraiva, 1986, 2ª ed., pág. 122) Para a realização dos reparos optou-se pelo orçamento de menor valor, em ....., .... Os reparos foram necessários ante a má conservação do imóvel. A importância acima deverá ser ressarcida ao requerente com juros e correção monetária.

4. Nos termos da cláusula 18ª do contrato de locação firmado e da fiança prestada, o requerido é devedor e deve responder pelo pagamento das taxas condominiais que não foram pagas pelo locatário, nos valores assim discriminados, como demonstram os recibos juntados. Taxa Condominial relativa ao mês de .... - Valor .... Os valores das taxas deverão ser atualizados com as correção monetária e o juro de mora. Propõem portanto, o requerente, a ação, de procedimento sumário, art. 275/CPC, II, "d" e "c", fundamentada nas disposições expostas, e demais disposições legais cabíveis. Requer pela citação do requerido, através do Oficial de Justiça, com o permissivo do art. 172, parág. 2º do CPC, para em audiência responder aos termos da procedência, condenando-o no pagamento da importância de ....., acrescida de juros, correção monetária, custas processuais e ho norários advocatícios. Comparecerão para audiência, as seguintes

testemunhas, independentemente de intimação: .... e .... Valor da causa R\$ .... (....) Nestes Termos Pede Deferimento. ...., .... de .... de .... Advogado

**NOTA DA REDAÇÃO**

RT