

RETOMADA PARA USO DE DESCENDENTE

Recurso

Ap .

Relator

ADAIL MOREIRA

REFORMA NO IMÓVEL SEM CONSENTIMENTO DO LOCADOR — QUANDO SE CARACTERIZA**RESUMO**

- Com efeito, a prova pericial demonstrou que a apelante, introduziu significativa reforma no imóvel que, em sua característica originária contava com uma sala de estar e três dormitórios; agora, modificado em sua forma interna, o apartamento ficou reduzido a dois quartos, porque um deles foi suprimido e transformado em sala de TV. - Na verdade, tal modificação não pode ser classificada como infração de pequena monta já que acarreta inegável desvalorização do imóvel no mercado imobiliário na medida em que o preço de venda de apartamentos com três dormitórios é significativamente superior ao de dois quartos, isso sem considerar, como observou o signatário do laudo..., que as unidades-tipo que integram o edifício dispõem de 3 dormitórios. - Quando a anterior legislação inquilinária obrigava o locatário a servir-se do prédio para o uso convencionado e tratá-lo com o mesmo cuidado, como se fosse seu (n. I, art. 19 da Lei 6.649/79), não lhe outorgava a condição de senhor da coisa a permitir-lhe, assim, alterá-la, já que, por força dessa mesma lei, estava obrigado a restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu (n. IV, do mesmo artigo). - Já a atual Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91), aqui invocada como mero reforço de argumentação porque inaplicável ao caso (art. 76), com clareza, inibe o locatário de realizar obras que modifiquem o imóvel, interna ou externamente, sem o consentimento prévio e por escrito do locador, "verbis", "o locatário está obrigado a não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador" (Lei 8.245/91, VI). - Aliás, referido preceito traduz, nada mais nada menos, do que o posicionamento já sedimentado na jurisprudência deste Tribunal referentemente à matéria, "verbis": "Reformas que alterem a estrutura do imóvel, realizadas sem o consentimento do locador, constituem infração contratual e legal, autorizadora da rescisão do contrato locativo" (EDci. 276.876, 5ª C., Rel. Juiz ADAIL MOREIRA). "A autorização do locador para modificação de vulto no imóvel é necessária, apesar da omissão do contrato, pois o locatário não tem o direito de introduzir modificações na construção pelo simples fato de não ser o proprietário". (Ap. c/Rev., 302.009, 8ª C., Rel. Juiz NARCISO ORLANDI). Ac. de 20-09-1993 Revista dos Tribunais - Maio de 1994 - Vol. 703 - Pág. 107 EMFOR 559

EMENTA

Constitui infração contratual e legal autorizadora da rescisão do contrato locativo a introdução de significativa reforma no imóvel sem o consentimento do locador que, em sua característica originária contava com uma sala de estar e três dormitórios; agora, modificada em sua forma interna, o apartamento ficou reduzido a dois quartos, porque um deles foi suprimido e transformado em sala de TV.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais