
REFORMA DO PRÉDIO SEM AUTORIZAÇÃO ESCRITA DO LOCADOR — QUANDO NÃO CONFIGURA**RESUMO**

- - Apelante e apelada, como locadora e locatária, respectivamente, ajustaram, por contrato escrito, a locação do prédio ..., para fins comerciais, pelo prazo de 51 meses, a começar em 1.1.78 com término para 31.3.82 (...). - Em 30.09.86 as partes celebraram novo contrato escrito, pelo prazo de 39 meses (...). Vencido o contrato em 31.12.89, a locação prorrogou-se por prazo indeterminado. - Repetindo, no segundo, cláusulas já constantes do primeiro contrato, as partes convencionaram que: "cláusula décima-quarta: ..., a Locatária destinará o imóvel locado para a instalação de uma Escola com os cursos que forem aprovados e autorizados pelos poderes competentes, adotada a técnica mais moderna de ensino, sendo que a alteração dessa destinação será considerada inadimplemento contratual e justa causa para a rescisão deste Contrato, independentemente de qualquer procedimento judicial ou extra, além dos cursos já autorizados anteriormente; cláusula décima-sétima: Quaisquer estragos ocasionados ao prédio, suas instalações e acessórios, bem como as despesas a que o proprietário ficar obrigado por eventuais modificações feitas no imóvel, pela Locatária, sem autorização da Locadora, não ficam compreendidas na multa da cláusula décima-terceira, mas deverão ser pagas à parte e cobradas mediante ações próprias; cláusula décima-oitava: A Locatária poderá adaptar o prédio às suas finalidades, mas deverá submeter o projeto à Locadora e respeitar todas as normas e posturas municipais e estaduais atinentes à espécie, responsabilizando-se por todas as despesas decorrentes, taxas, emolumentos, multas, etc. Fica condicionado que as reformas de adaptação deverão ser executadas durante os primeiros seis meses da locação e incluirão os necessários reparos das calhas, condutores e telhados. - Porque a locatária realizou obras no imóvel sem estar autorizada, por escrito, para tanto, é que a locadora pretende a rescisão do contrato, por ter este sido violado em sua cláusula décima-oitava. - Esta é a questão. - O que importa saber é se a apontada inobservância contratual caracteriza, ou não, falta grave, ensejadora da rescisão pretendida. - Para tanto, não se olvide que nas declarações de vontade se atenderá mais à sua intenção que ao sentido literal da linguagem (art. 85 do CC). - A locação tinha por fim prédio destinado à escola. Claro está que, para atingir sua finalidade, reformas de adaptação teriam que ser feitas. - Algumas prescindiam de autorização da Locadora, tanto que mereceram contemplação na cláusula destacada no contrato: "... as despesas a que o proprietário ficar obrigado por eventuais modificações feitas no imóvel, pela Locatária, sem a autorização da Locadora, não ficam compreendidas na multa..." (...). - Evidentemente que nestas incluem-se aquelas necessárias à finalidade da locação, qual seja, instalação de uma Escola com todos os seus cursos. - Tanto isso é verdade, que a própria locadora preocupou-se, desde o primeiro contrato firmado, com a qualidade do ensino que a locatária iria ministrar, pois fez constar do instrumento que a escola deveria adotar a técnica mais moderna de ensino (...). - Ora, se estava a senhoria preocupada com a qualidade do ensino, não seria ela que iria obstacular reformas no prédio que possibilitassem o alcance daquele objetivo. - Por outro lado, as reformas que impliquem em modificação da fachada do prédio, mudança do seu estilo, alteração de estrutura, etc., estas sim estão a exigir, para sua realização, autorização, e por escrito, da Locatária. - Não se pode admitir como infração grave, autorizadora de rescisão contratual, a realização de obra em imóvel, embora sem autorização escrita do locador, porém constando do contrato prévia autorização para o locatário fazer reformas e benfeitorias, que não causou qualquer dano ao proprietário, mormente quando este teve seu patrimônio acrescido pela incorporação da área construída, por isso que mais valorizado restou seu bem. - Pelo exposto, e demais elementos dos autos, deve ser mantida a r. sentença de primeiro grau. Ac. de

EMENTA

Não se pode admitir como infração grave, autorizadora da rescisão contratual, a realização de obra em imóvel, embora sem autorização escrita do locador, porém, constando do contrato prévia autorização para o locatário fazer reformas e benfeitorias, que não causou qualquer dano ao proprietário, mormente quando este teve seu patrimônio acrescido pela incorporação da área construída, por isso que mais valorizado restou seu bem.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais