

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

CLÁUSULA OBRIGANDO O INQUILINO A DEVOLVER O PRÉDIO COM PINTURA NOVA — INEFICÁCIA

RESUMO

- ... no caso, a obrigação do locatário é alternativa e nesta circunstância jurídica não poderia o locador executar apenas uma das prestações mercê do disposto no art. 884 do CC que remete ao devedor o direito de escolha da prestação a ser cumprida. - De qualquer forma, não fosse por esse motivo a execução estaria fadada ao completo insucesso. - A cláusula contratual acima transcrita é nula de pleno direito conforme dispõe o art. 46 da Lei 6.649/79 considerando que cuida ela de encargo contratual indenizatório não previsto na lei inquilinária. Os direitos e deveres do locador e locatário estão elencados na lei e não se encontra entre eles regra que permita o locador e obrigue ao locatário a devolver o prédio locado inteiramente pintado de novo. Semelhante exigência fere o princípio de ordem pública inserido na lei de proteção do locatário que pode se utilizar da moradia locada como se fosse sua, inclusive expressamente lhe assegurado o direito de não indenizar "os estragos que provenham do uso normal da coisa". - Por conseguinte, inserir no contrato de locação cláusula obrigando o inquilino a devolução do prédio locado com pintura nova integral é medida atentatória à lei inquilinária que assegura àquele o direito do uso regular e normal da coisa. O princípio é de ordem pública e deve ser observado. - Assim sendo, com estes fundamentos é que nego provimento ao recurso. Ac. de 29-06-1993 Revista dos Tribunais - Março de 1994 - Vol. 701 - Pág. 111 EMFOR 553

EMENTA

Inserir no contrato de locação cláusula obrigando o inquilino a devolução do prédio locado com pintura nova integral é medida atentatória à lei inquilinária (art. 46) que assegura àquele o direito do uso regular e normal da coisa. O princípio é de ordem pública e deve ser observado.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais