

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

INEXISTÊNCIA DE RESSALVA A DANOS PREEXISTENTES — DEVER DE INDENIZAR

RESUMO

- ... A presunção, pois, é a de que a ré recebeu o imóvel que lhe foi dado em locação em bom estado de conservação, no qual deveria entregá-lo ao término da locação. Nenhuma ressalva foi feita no instrumento locatício quanto à pré-existência de danos no imóvel dado em locação como também nenhuma denúncia foi feita pela locatária logo após o início da locação quanto à sua existência, de modo a ressalvar responsabilidades por estragos ou danificações de responsabilidade de outros que não a sua, e o fato de, dois anos após o início da contratação, haver referido a existência de estragos a ela pré-existentes não é de molde a ressalvar-lhe a responsabilidade pela entrega do imóvel em perfeito estado de conservação, tal como se obrigou contratualmente. - A responsabilidade que locatária assumiu por mais ampla que tivesse sido - e o foi - há de ser reconhecida em homenagem às estipulações contratuais que, á evidência, não podem ser descumpridas a pretextos outros que o douto juiz de primeiro grau, não obstante, entendeu de examinar e, por fim, com acerto, de os repelir porque, como concluiu, "á obrigação de manter o imóvel em perfeitas condições, conforme a cláusula respectiva, é do locatário", de nada importando a eventual pré-existência de danos se deles não se ressalvou o locatário. Ac. de 08-03-1989 Arquivo do EMFOR - TA/2.226 EMFOR 524

EMENTA

A inexistência de ressalva relativa a eventuais, danos preexistentes à locação, não exime o locatário da responsabilidade de os reparar, notadamente ante a cláusula que determina a entrega do imóvel em perfeito estado de conservação.