

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

MÁ UTILIZAÇÃO DO PRÉDIO LOCADO — FATO A SER DEMONSTRADO EM PROCEDIMENTO ORDINÁRIO

RESUMO

- O reclamo é inconvincente, tendo o MM. Juiz de 1º grau dado interpretação correta à questão "sub judice".

- Como se infere da inaugural o locador ingressou com ação de execução contra o antigo locatário e seus fiadores, objetivando perceber importância relativa à indenização pelo mau uso do imóvel. - O d. julgador entendeu que os orçamentos apresentados não constituíam título líquido, certo e exigível, até porque apresentavam-se sem prévia vistoria e foram impostos de forma unilateral e arbitrária, acrescentando que a reparação pleiteada deveria submeter-se ao crivo do contraditório, em regular processo de conhecimento. - A exegese não comporta qualquer reparo, pois a vistoria relatada... é de cunho meramente privado, sem que a parte adversa tivesse oportunidade de contrariá-la, através dos meios idôneos. - Realmente, em se tratando de prejuízo decorrente de má utilização do prédio locado, este deverá ser plenamente demonstrado em procedimento ordinário, mediante regular instrução, para obter-se uma estimativa justa. - Consequentemente, o embargado optou pela via judicial inadequada, na medida em que não havia título líquido e certo a embasar-lhe a execução. - Aliás, o MM. Juiz "a quo" concedeu várias oportunidades para que o autor ajustasse o procedimento à natureza da causa, que restaram inatendidas ... por isso, outra solução não restava senão a do indeferimento da inicial, a teor do disposto no art. 616 do CPC. - Por todo o exposto, ao recurso nega-se provimento. Ac. de 02-05-1994 Revista dos Tribunais - Setembro de 1994 - Vol. 707 - Pág. 94 EMFOR 563 EMENTA: - Da relação locatícia contratualmente estabelecida decorrem obrigações de caráter pessoal, respondendo pelas mesmas apenas o locatários ou sucessores. - É verdade que a locação residencial é celebrada "intuitu familiae", vale dizer para que o imóvel seja habitado e utilizado como moradia por esposa, filhos, empregadas domésticas e hóspedes. Contudo, íntegro permanece o direito pessoal das obrigações pois tais pessoas usam em comum o bem locado sem a solidariedade que se pretende emprestar. - Responde o locatário - e só ele - pelos atos positivos e negativos dessas pessoas com referência ao cuidado dispensado ao bem locado. RESUMO DO ACÓRDÃO: - Em que pese o entendimento do i. Sentenciador, tem razão a apelante A. L. A. ao negar legitimidade passiva "ad causam". - Da relação locatícia contratualmente estabelecida decorrem obrigações de caráter pessoal, respondendo pelas mesmas apenas o locatário ou sucessores. - É verdade que a locação residencial é celebrada "intuitu familiae", vale dizer, para que o imóvel seja habitado e utilizado como moradia por esposa, filhos, empregadas domésticas e hóspedes. Contudo, íntegro permanece o direito pessoal das obrigações pois tais pessoas usam em comum o bem locado sem a solidariedade que se pretende emprestar. - Responde o locatário - e só ele - pelos atos positivos e negativos dessas pessoas com referência ao cuidado dispensado ao bem locado escrevendo, a propósito, PONTES DE MIRANDA: "A regra é que o locatário não pode dar a outrem o uso da coisa, especialmente, nas locações e prazo indeterminados, sublocar, no todo ou em parte. Mas, se não há sublocação, o uso (fático, e não jurídico) da coisa, por outrem, é uso pelo locatário (visitas, hóspedes por amabilidade, damas de companhia, vigias e guardas, pessoa amiga ou salariada que fica na casa, para vigiar na ausência do locatário, e outras espécies em que não há cessão de uso)" "Tratado de Direito Privado", 1972, 3ª ed., t. XL, parágrafo 4.371, n. 3). - Não se cuida, efetivamente, de solidariedade ou sucessão, esta admitida nos moldes dos arts. 11 e 12 da Lei Inquilinária. Na morte do locatário ou nos casos de separação de fato, judicial, divórcio ou dissolução da sociedade concubinária, ocorre a sub-rogação no pólo contratual da relação locatícia. - Não bastasse, não acompanhou a co-ré a produção antecipada de provas, corretamente dirigida apenas contra o ex-locatário. - Em razão da ilegitimidade passiva, fica extinta sem

exame do mérito a demanda em relação a A. L. A., na forma do art. 267, VI do CPC. - No que pertine ao locatário merece prevalecer a condenação imposta. Ac. de 17-08-1994 Revista dos Tribunais - Junho de 1995 - Vol. 716 - Pág. 224 EMFOR 572 EMENTA: - Se a locatária e os fiadores assumiram, por expressa disposição contratual, a responsabilidade de manter o imóvel e restituí-lo tal como receberam, isto é, em perfeito estado de conservação, desnecess

EMENTA

Em se tratando de prejuízo decorrente de má utilização do prédio locado, este deverá ser plenamente demonstrado em procedimento ordinário, mediante regular instituição, para obter-se uma estimativa justa.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais