

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

### LOCATÁRIO QUE NÃO EXIGIU DO LOCADOR RELAÇÃO PORMENORIZADA DO ESTADO DO IMÓVEL — PRESUNÇÃO QUE TENHA RECEBIDO EM PERFEITAS CONDIÇÕES

#### RESUMO

- Cabe ao locatário restituir o prédio, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do tempo e do uso normal. Se, ao entregar o prédio, não o fizer no estado em que o recebeu, ficará sujeito à indenização das perdas e danos, abrangentes do que se dispender para reparar o imóvel e do que se deixar de ganhar durante as obras ou, posteriormente, por causa dos estragos (cf. JOSÉ DA SILVA PACHECO. Tratado das locações, ações de despejo e outras. 8ª ed. São Paulo : Ed. RT, 1993. p. 322).

- De acordo com a cláusula 4ª do pacto locatício (f.), a locatária obrigou-se a manter o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, "com os aparelhos sanitários e de iluminação, pinturas, telhados, vidraças, mármore, piscina e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim os restituir quando findo ou rescindido este contrato..." (f.). - Presume-se, desse modo, que o tenha recebido em condições normais de uso, o que implica dizer que os estragos verificados são de sua inteira responsabilidade. - É fato que, se o locatário não exige, como lhe faculta a lei, ao senhorio, quando este lhe entrega a coisa, relação escrita e pormenorizada de seu estado, presume-se, posto que de modo relativo, a tenha recebido em perfeitas condições de uso. "Se tal não se der, não poderá o locatário contestar, oportunamente, ao devolvê-la ao locador, o bom estado da coisa alugada, ao limiar da contratação locatícia. Deve presumir-se, com efeito, que a falta de menção a qualquer anormalidade implica o reconhecimento, por ele, de ter recebido o imóvel em condições normais de ser utilizado" (cf. LAURIA TUCCI e VILLAÇA AZEVEDO. Tratado da locação predial urbana. São Paulo : Saraiva, 1980. v. 1/228, n. 104). - Assim, estabelecida, em tese, a responsabilidade da locatária pelos danos ocorridos no imóvel locado, cabe analisar os elementos fáticos do caso concreto. E o conjunto de fatos e de provas dos autos revela o acerto da r. sentença que acolheu parcialmente o pedido deduzido na exordial. - A prova técnica realizada (v. laudo pericial de f., mais os esclarecimentos do expert a f.) apurou a existência de manchas de umidade nas paredes (localizadas no forro da ante-sala, da sala 2 do térreo e nas edículas - v. f.), decorrentes de problemas hidráulicos e de defeitos de impermeabilização. - Ora, se é certo que não era obrigação da locatária reparar vícios de impermeabilização ou da parte hidráulica, que, em princípio, são da responsabilidade do proprietário, menos certo não é que tinha ela o dever de alertar o senhorio da ocorrência de umidade ou de eventuais vazamentos, para que pudessem ser reparados a tempo de evitar o surgimento das aludidas manchas nas paredes e de maiores estragos ao imóvel. Não há prova, entretanto, de que assim tenha agido a locatária. - Desse modo, deve ela arcar com a pintura das partes afetadas pela umidade, bem assim com a reposição de vidros, azulejos, pia com gabinete, tubulações e metais retirados da cozinha, placas decorativas retiradas do lavabo e laminado de madeira da sala 01 (v. laudo a f.). - Com relação à responsabilidade do fiador, tem-se que, conforme se depreende da cópia do contrato de locação (f.), celebrado entre L. A. N. e V. M. C. A., em 15.01.1985, pelo prazo de 12 meses, após o que passou a vigorar por tempo indeterminado, o apelante C. M. A. A. assinou o pacto na qualidade de fiador, solidário com a locatária "por todas as obrigações aqui exaradas..." (cláusula 14), subsistindo a responsabilidade até a entrega real e efetiva do prédio locado. - Ensina WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO que: "Se a fiança não for limitada, compreenderá todos os acessórios da dívida principal, inclusive as despesas judiciais, desde a citação do devedor (art. 1.486 do CC). - O fiador pode realmente circunscrever sua responsabilidade, declarando que só responde até certa quantia, ou até data prefixada, certa ou incerta (por exemplo, determinado dia do calendário, ou enquanto o afiançado for empregado do fiador). É a chamada

fiança limitada, que não pode estender-se senão até a concorrência dos precisos limites nela indicados. -  
Todavia, se ele não delimitar a responsabilidade, compreenderá a fiança, embora restritiva a respectiva interpretação, todos os acessórios da obrigação principal, como cláusula penal, frutos, juros, custas e outras despesas judiciais, inclusive correção monetária" (in Curso de direito civil. 19. ed. São Paulo : Saraiva, 1984. vol. 5, p. 362-36)

#### **EMENTA**

Se o locatário, quando da celebração do contrato, não exige do locador relação pormenorizada do estado em que se encontrava o imóvel, objeto da avença, não pode contestar o bom estado da coisa alugada quando do término do acordo, pois presume-se tenha recebido o imóvel em perfeitas condições de uso.

#### **NOTA DA REDAÇÃO**

RT