

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Recurso re -
Tribunal STF
Julgado em 17/02/1986

MAU USO E CONSERVAÇÃO DO BEM — CONCEITUAÇÃO

RESUMO

- ... , a culpa da inquilina se presume na espécie, em que a produção antecipada de prova foi ajuizada menos de dois meses após a desocupação do imóvel, apurando estragos dos quais alguns resultam de típico mau uso e outros de deterioração pelo uso normal, como adiante vai ser analisado. - Por isso mesmo, respondem os fiadores, em favor dos quais não atua a regra do art. 908 do CC, que trata da impossibilidade da prestação, se a menor pertinência com a demanda de reparação de danos ao imóvel locado, cuja autoria se imputa à inquilina e afiançada. - Assentada a responsabilidade, cumpre dimensioná-la, diante da natureza dos estragos verificados no laudo pericial e diante da impugnação do apelo. - Aqui, a regra é de que nem fiador nem inquilino respondem pelo desgaste natural do uso (Lei 8.245/91, art. 23, III) e de que ao inquilino incumbe o dever de conservar o imóvel como se seu fosse (idem, II). - Da tese aos fatos, é preciso considerar que se trata de prédio com pelo menos 10 anos de idade aparente (f.) e de locação que durou 6 anos. Diante disso, e considerando o estado do prédio encontrado na perícia, é preciso convir que houve mau uso da inquilina e que houve também desgaste natural. - Assim, do rol de serviços de reforma apresentado pelo perito (f. idem), excluem-se a pintura externa e a pintura de portas, também as de armários, porque sua necessidade, como é, intuitivo, resulta de desgaste natural e tocam ao locador (cf. 472.187-0/4, desta Câmara, j. 11.03.1997). Exclua-se, também, metade do valor orçado para a pintura interna, inexigível do inquilino, a menos que ele tenha danificado as paredes. Excluem-se, por fim, os 20% previstos a título de administração, que não se justificam, se já há previsão de percentual para despesas eventuais, este devido. - A outra metade da verba da pintura interna é tributada ao inquilino, e aos fiadores por consequência, porque se apurou parte do teto e de parede riscada e atingida por infiltração, que a conservação adequada evitaria, como revelam as fotos (f.). As demais despesas orçadas também, incluindo pintura dos caixilhos e portas, azulejos, reboco etc., que estão demonstradas no laudo e resultam do mau uso. Ac. de 13-05-1997 Revista dos Tribunais - Novembro de 1997 EMFOR 275/745590 EMENTA: - A restituição do prédio, nas condições em que o recebeu, com os desgastes normais provenientes do uso, integra a essência da locação, havendo-se de se presumir que o prédio se encontrava em bom estado, se nada em contrário disser o contrato. A inobservância, pelo locatário, do disposto no art. 19, IV, da Lei do Inquilinato, acarretará indenização dos danos, sujeita à correção monetária (art. 20, Lei citada). RESUMO DO ACÓRDÃO: - WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, em sua obra, "Curso de Direito Civil, Direito das Obrigações, 2ª Parte, 5ª ed., à pág. 151, em se referindo a respeito de tal assunto, quando trata da locação, preleciona: "Tenha-se presente que, realizada a entrega sem qualquer reclamação, a presunção é de que a coisa foi recebida pelo locatário em boa ordem e perfeito estado; mas essa presunção, que não é invencível, pode ser destruída por prova em contrário, a cargo do locatário." - E a página 156, acrescenta: "Por último, cabe mais ao locatário, finda a locação, restituir a coisa no estado em que a recebeu, salvo deteriorações naturais ao uso regular (inciso IV). Tem ele direito a exigir do senhorio, quando lhe é entregue o prédio, relação escrita de seu estado (Código Civil, art. 1.207). Terminada a locação, o bem locado deve ser devolvido no mesmo estado, transigindo-se apenas com as naturais depreciações resultantes de seu uso regular." - Aliás, também o eminente relator da apelação anterior ao proferir seu voto deixou consignado no v. acórdão que anulou o processo a partir da sentença, inclusive para a produção de provas, sobre a

pretensão do autor que julgava procedente, não fosse tal providência, o que se segue: "Data venia, laborou em equívoco o ilustre magistrado sentenciante ao negar ao autor o direito de pedir indenização por danos causados pela inquilina no seu prédio, e, por entender que a prova pericial antecipada não estabeleceu uma relação causal entre o impressionante estado de danificação do imóvel e os quase 10 anos de uso pela locatária. - "Ao contrário, a presunção lógica e natural que decorre é de que a locatária é responsável pelo estado em que se encontra o prédio locado nestes 10 anos de uso, onde a própria inquilina declara que, nesse tempo, nada fe

EMENTA

Pintura externa e interna do prédio locado só se exige do inquilino e, pois, dos fiadores, se demonstrado o mau uso, que não se presume, implicando exclusão das verbas a esse título orçadas, exceto em relação a paredes riscadas e danificadas por infiltração, estas sim, fruto de falta de conservação, dever de inquilino.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais