

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

REFORMA DO ELEVADOR E DA FACHADA DO PRÉDIO — SE PODEM SER EXIGIDAS DO LOCATÁRIO

RESUMO

- Tais despesas se incluem entre aquelas extraordinárias a que se refere, expressamente, o §1º do art. 18 da Lei do inquilinato e que não podem ser cobradas do inquilino. - Assim tem entendido a doutrina: "Se houver necessidade de reparos, para que o elevador volte a funcionar, ou a substituição de cabos, motores, eixos, polias, etc., entendemos que tais despesas incumbem ao locador, nos precisos termos do art. 18, parágrafo 1º" (A nova lei do inquilinato - SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA - pág. 124). "As despesas extraordinárias, absolutamente inafastáveis da esfera patrimonial do locador, são aquelas representadas por obras de certo vulto nas partes comuns do edifício em condomínio por unidades autônomas. Dentre essas podemos relacionar a pintura ou reforma (v. g., empastilhamento) da fachada, pinturas e consertos em geral, reformas de telhado, de elevadores, da caixa d'água..." (a nova lei do inquilinato comentada - PESTANA DE AGUIAR - pág. 57). - De tal entendimento doutrinário não discrepa a jurisprudência, como se pode verificar dos nossos repositórios, onde numerosos os acórdãos no mesmo sentido. Ac. de 18-09-1989 Arquivo do EMFOR - TA/2.260 EMFOR 540

EMENTA

Não podem ser impostas ao locatário as despesas condominiais que envolvem reparos de vulto. Os encargos do locatário devem se referir às pequenas reparação que não decorram do uso normal ou do tempo, entre elas não se incluindo as despesas com a reforma do elevador e da fachada do prédio.