

BENFEITORIAS

LOCATÁRIO CONTRA ADQUIRENTE

OBRAS DE ADAPTAÇÃO — REALIZAÇÃO PELO LOCATÁRIO - QUANDO NÃO SE CARACTERIZA

RESUMO

- ... A mencionada cláusula, na parte que interessa diz o seguinte: "A locatária obriga-se a respeitar e cumprir mais o seguinte: b) a não fazer obras, modificações ou instalações, sejam de que natureza forem, sem prévia autorização e consentimento por escrito dos Locadores e, quando feitas, a Locatária não poderá em caso algum, invocar o direito de retenção por benfeitorias quaisquer que sejam, nem pedir indenizações, por passarem, uma vez feitas, à plena propriedade e posse dos Locadores, comprometendo-se a Locatária a tudo repor nas condições primitivas, caso assim exijam os Locadores". Portanto, a consequência prevista no contrato para a quebra da mencionada cláusula não era a rescisão contratual, o rompimento de vínculo locatício, mas impedir a locatária de invocar direito de retenção sobre obras ou benfeitorias caso os Locadores não prefiram a incorporação à plena posse e propriedade das mesmas aos referidos bens, ou ainda, a reposição dos imóveis nas condições primitivas, mas sem ensejar a ação de despejo. A pena prevista no contrato não é a sua imediata rescisão, mas o exercício de uma faculdade que os Autores reservaram para si ao fim do contrato de optar pela solução que melhor atenda aos seus interesses. As obrigações legais a que o locatário está sujeito e cuja violação pode dar ensejo à rescisão do contrato, são, principalmente, aquelas enumeradas no Código Civil, arts. 1.192, nº I, 1.193 e 1.205. O locatário é obrigado a servir-se da coisa alugada para usos convencionados, ou presumidos, conforme a natureza dele, no caso uso industrial, instalação de máquinas e acomodação do contingente de operários e da administração dos serviços bem como a tratá-la com o mesmo cuidado como se sua fosse. Com respeito a este aspecto inexistente queixa dos locadores e bem ao contrário, as fotos e os laudos demonstram que não há dúvida a tal respeito. O locatário tem, na lição de CLOVIS BEVILÁQUA, ao comentar o primeiro daqueles dispositivos o direito de reter enquanto durar o contrato, o objeto locado, pagando o aluguel ou renda nos prazos convencionados, afim de colher as utilidades, que teve em vista a locação. Se essas utilidades não estão especificadas no título do contrato, determinam-se pela natureza da coisa, pelo costume, pelas circunstâncias. Ora, mais do que claro está que os prédios sempre sofreram modificações, alterações de uso para adaptá-los à destinação transmutada de residencial em industrial, eis que a lei reconhece na locatária a qualidade de possuidora (art. 486, C.C. que tem por si, as vantagens e a proteção concedida à posse; à percepção dos frutos; à defesa pelos interditos; à indenização pelas benfeitorias. A precariedade do direito da locatária não lhe prejudica a qualidade de possuidora direta. No caso, se a indenização pelas benfeitorias, constante até de texto expresso da lei de inquilinato, no seu art. 26, assegurado pelo art. 547 do Cód. Civil ao possuidor de boa fé, é cassado à parte locatária, no contrato, em troca não deve ser reconhecido o direito dos locadores de rescindirem o contrato além de exigir perdas e danos, tal como preceitua o art. 1.193 do mesmo Código Civil. A peculiaridade do caso concreto é a do amplo exercício de posse, ensejando a perda da indenização quanto a tais benfeitorias ou a devolução do imóvel no estado primitivo, quando finda ou rescindida a locação, tal como foi estabelecido na cláusula sétima. Aliás a parte locatária não empregou a coisa em fim diverso do ajustado nem a danificou. Na verdade integrou-o no mais amplo sentido de sua utilização industrial. Não se pode, na dinâmica da sua atividade, considerar tal ato como abusivo ou esbulhador do direito dos proprietários porque não mais haverá locação para fins comerciais ou industriais senão aquelas cujas atividades de expansão estivessem limitadas à vontade dos senhorios. No contrato de locação o que se estipulou foi uma cláusula penal para o caso da específica infração, valendo aos proprietários a alternativa de incorporação das benfeitorias

necessárias ou úteis ao seu patrimônio a título de pena ou indenização. A infração de uma cláusula não importa rompimento do contrato, se assim não se estipula. Constitui o princípio básico da cláusula contratual interpretada na melhor doutrina que assim entende deve ser limitada a rescisão pela alegada culpa da locatária na execução do contrato. Ac. de 25-04-1988 Arquivo do EMFOR - TA/1.042 EMFOR 495

EMENTA

Quando a locação é contratada para fins industriais e o imóvel não se afigura desde logo aparelhado e adequado inteiramente à locatária empreender nele as obras estritamente necessárias ao seu integral aproveitamento, segundo aquela finalidade, desde que preserve o seu aspecto arquitetônico e não viole os regulamentos edilícios. A arrendatária que assim procede não comete infração ao contrato, ainda que conste nesta cláusula de vedação a construções inconstitidas.