

BENFEITORIAS

LOCATÁRIO CONTRA ADQUIRENTE

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

RESUMO

- Com relação ao alegado descumprimento do contrato, em virtude de obras modificativas do prédio locado, comprovadas pelo laudo pericial e motivadoras de autuação pela autoridade pública, é preciso examinar se elas constituem mesmo infração contratual a impedir a renovação. - O perito constatou, efetivamente, que foram feitas obras de modificação da benfeitoria, consistentes em cobertura de parte lateral, fechamento de área nos fundos e construção de sala da portaria. - Ora, quando se dá em locação uma residência para ser utilizada como escola, conforme a hipótese dos autos, é evidente que a benfeitoria precisa ser adaptada para tal finalidade, com obras que até podem importar em substancial modificação do imóvel. - Ressalte-se que a locadora tinha conhecimento das obras, não só em decorrência da vetustez delas como também porque seus filhos e netos ali eram mantidos com bolsa de estudo - Se antes não protestou quanto à realização das referidas modificações, certamente é porque concordara. - - De sorte que, inobstante disponha a cláusula sétima do contrato..., na primeira parte, que a locatária está proibida de fazer quaisquer obras, sem prévia consentimento por escrito do locador, a segunda parte estabelece que qualquer medida necessária para legalização, adaptação e exigência para uso do imóvel locado, na atividade pretendida, será realizada exclusivamente por conta da locatária, ou seja, se, de um lado, exige a anuência para as obras em geral, de outro, desde lo

EMENTA

As obras de modificação na benfeitoria locada, inobstante proibidas contratualmente sem anuência prévia e por escrito, desde que sejam essenciais para a utilização do imóvel na atividade para o qual foi locado e sendo do conhecimento da locadora por longo tempo, não constituem descumprimento do contrato que enseje a carência de ação.