

NEGLIGÊNCIA E USO ANORMAL DO PRÉDIO — CARACTERIZAÇÃO - VERBA INDEVIDA**RESUMO**

- No mérito, em síntese, reiteram a alegação de que o imóvel foi recebido em péssimas condições, sendo certo que, a seu ver, a prova disso é feita através dos depoimentos das várias testemunhas ouvidas em audiência, dos quais reproduzem os trechos que entendem mais elucidativos. - Alegam, de igual modo, que restou provado não ter sido o inquilino quem deu causa aos problemas detectados, quando é certo, ademais, que não foi feita vistoria no imóvel ao início da locação. No entanto, prosseguem, o inquilino cumpriu sua obrigação de, ao ocupar o bem, reformá-lo e restaurá-lo por completo, conforme informaram aludidas testemunhas. - Afirmam ainda que, não fosse a construção do prédio vizinho, por certo o imóvel teria sido devolvido ao apelado sem nenhum estrago, exceto aqueles relativos ao desgaste natural pelo uso normal do bem durante cerca de oito anos. - Alegam, também, que é "princípio elementar" o de que, em se tratando de locação predial, a falta de vistoria do imóvel, no início da relação ex locato, traz a presunção de que o prédio foi entregue em perfeitas condições. Por outro lado, o recebimento do imóvel pelo locador, sem vistoria ou qualquer ressalva, faz presumir o mesmo, isto é, a devolução do bem em perfeito estado. - Ponderam, nessa ordem de idéias, que a vistoria judicial foi realizada um ano após a entrega das chaves, mostrando-se, por isso, imprestável o laudo anexado aos autos. Ademais, na sua concepção, esse trabalho não traduz a realidade dos fatos, além de não ter o perito interpretado corretamente a cláusula 23 do pacto locatício. - Pugnam, assim, pela reforma da r. sentença recorrida para o fim de julgar improcedente o pedido deduzido na exordial, invertendo-se os ônus da sucumbência e condenado-se o autor por litigância de má-fé (CPC, arts. 16 e 17). - Recurso tempestivo, formalmente em ordem e regularmente processado. Preparo a f. e contra-razões a f. II - FUNDAMENTAÇÃO - De início, deve ser ressaltado que a questão relativa à denunciação da lide à empresa J. A. Construções Ltda. foi apreciada pela r. decisão saneadora de f. - que afastou o chamamento, porquanto "ininquadrável em qualquer das hipóteses previstas no art. 70 do CPC, nem feito pedido expresso, como determina o art. 71, parte final" -, sendo certo que o agravo de instrumento interposto contra referida decisão (f.) não teve prosseguimento porque, intimado o agravante a indicar peças, deixou transcorrer in albis o prazo (f.). - Trata-se, portanto, de matéria preclusa, sobre a qual não cabe, a esta altura, qualquer consideração. - No mérito, a inconformidade não procede. - Com efeito. 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 (cf. JOSÉ DA SILVA PACHECO, Tratado das locações, ações de despejo e outras. 8. ed. São Paulo : Ed. RT, 1993. p. 322). - No caso, depois de vistoriar o imóvel, "aceitando-o nas condições descritas no Auto de Vistoria assinado pelas partes", comprometeu-se o locatário-afiançado a conservá-lo no estado em que recebera (cláusula 7ª do instrumento de f.), obrigando-se expressamente, ademais, pelas "obras necessárias a boa condição de higiene, limpeza, perfeito estado de conservação de todas as instalações, pertences, aparelhos, acessórios hidráulicos e elétricos, encanamentos e eletricidade, revestimentos, pinturas, tetos e telhados" (f.). - Como se vê, os termos da referida disposição contratual são de clareza solar, exigindo apenas interpretação gramatical para o entendimento de seu conteúdo. - Cabe salientar, nessa ordem de idéias, que o locatário conhecia as condições do imóvel locado, tanto que se obrigou a proceder à "pintura (geral) interna e externa; reparar parte hidráulica e elétrica; revisar telhados; executar serviços ou reparos de calhas, rufos, marcenaria, serralheria e de pedreiro em geral; e tudo mais que se fizer necessário para que o imóvel esteja em condições de habitabilidade. Esses serviços ficarão a cargo do locatário, devido acordo com o locador

que em compensação reduziu o valor locativo mensal" (cláusula 23 - f.). - Há nos autos, de fato, prova robusta no sentido de que o inquilino, antes de ingressar no imóvel, procedeu à sua reforma, nos termos da aludida disposição contratual (v. f.; depoimentos testemunhais de f.). - As

EMENTA

Se no início da locação o locatário se comprometeu a reformar o prédio e a conservá-lo nesse estado para assim devolvê-lo ao término da locação, demonstrados os gravames imputáveis à sua negligência e ao uso anormal do prédio, não provenientes da ação do tempo ou do uso normal da coisa, inegável sua obrigação de indenizar reparando os danos causados ao imóvel.

NOTA DA REDAÇÃO

RT