

TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

CHEQUE E NOTA PROMISSÓRIA

Julgado em

02/05/1984

LOCATÁRIO QUE DEIXA DE FAZÊ-LAS — QUANDO PROCEDE A AÇÃO

RESUMO

- ... Assim é a lição de W. B. MONTEIRO: "Ao locatário incumbem exclusivamente as chamadas reparações locativas, como a colocação de fechaduras, a substituição de vidros partidos, a desobstrução de canos e ralos, o conserto de goteiras e calhas, a troca de torneiras, etc.", ("Curso de Direito Civil", Direito das Obrigações, 2ª Parte, ed. Saraiva, 1984, pág. 152). - Não discrepam deste último entendimento ROGÉRIO LAURA TUCCI e ÁLVARO V. AZEVEDO, quando prelecionam: "Contrabalançando a obrigação do locador, estatuída no precedente, expressa o art. 22 da citada Lei outra, já agora do inquilino, qual seja a de promover, por sua conta, no prédio alugado, as reparações dos estragos a que der causa. Só mesmo se resultar a deterioração deste do uso normal, regular é que estará excluída a sua responsabilidade: "O locatário é obrigado a fazer por sua conta, no prédio, as reparações dos estragos a que der causa, desde que não provenham do uso normal" (grifo dos autores). - "Não há, por outro lado, muita dificuldade em definir tais estragos, ocasionados pelo locatário, que não sejam provenientes do uso normal do imóvel locado. Correspondem aqueles, à evidência, a todos os cometimentos danosos decorrentes de ação humana extrapolante da utilização adequada de todas as dependências e pertences integrantes do prédio. Assim, e dentre outros, o entupimento de canos e vazamento de torneiras, a quebra de azulejos, vidros, lustres, aparelhos sanitários, portas, janelas, danificação de paredes ou pintura, em razão da mudança de móveis de seus lugares, de utilização de aparelhos elétricos ou de objetos de limpeza, a destruição de muros ou de portões por manobras desastradas de veículos. "Daí apresentar-se tal reparação como de inteira responsabilidade do inquilino...". - "Faculta-lhe então, sem qualquer sombra de dúvida, a legislação emergencial, ante esse abominável procedimento do inquilino, considerar rescindido o contrato locacional e o consequente ajuizamento da ação de despejo, arrimado no disposto do art. 52, inciso II, ou seja, sob o fundamento de infringência de obrigação legal e, eventual e concomitantemente, de infração a obrigação contratual - ("Tratado de Locação Predial Urbana", 1º Vol., ed. Saraiva, 1980, págs. 248/251). Julgado em 03-05-1984 Jurisprudência Catarinense, 2º Trimestre, 1984 - Nº XLIV - Pág. 164 EMFOR 438

EMENTA

Pode o locador intentar ação de despejo, com fulcro no art. 52, II, da Lei nº 6.649 de 16-5-79, para a retomada do imóvel locado, se o inquilino, deixar de fazer reparações denominadas locativas, permitir a sua progressiva deterioração, ainda mais quando reparos dessa natureza forem expressamente atribuídos a ele no respectivo contrato de locação.

NOTA DA REDAÇÃO

Jurisprudência Catarinense