



Proprietário é condenado por alugar imóvel sem condições de uso

É dever do locador entregar o imóvel alugado em condições de uso, do contrário deve responder pelos defeitos anteriores à assinatura do contrato de locação. Com esse argumento, a 6ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro condenou um hotel da Barra da Tijuca a indenizar um restaurante por danos material e moral. O estabelecimento arrendou o bar do hotel, mas não pode exercer a atividade em razão dos problemas estruturais do local.

A decisão foi proferida no julgamento conjunto de cinco apelações interpostas pelo Condomínio Summer Palace Hotel e Dnardi Bar e Restaurante Ltda. Segundo informações do processo, o estabelecimento arrendou o bar que fica na área comum do hotel, mas não chegou a explorar a atividade comercial.

Nas ações, o estabelecimento afirmou que o imóvel foi entregue sem condições de uso. Mesmo assim, fez obras para reparar, entre outros problemas, as infiltrações. Contudo, não foram suficientes. Por isso, deixou de pagar o aluguel. O condomínio, então, entrou na Justiça para cobrar o valor devido e requerer a posse do local. A primeira instância julgou os pedidos improcedentes. As partes recorreram.

O desembargador **Benedicto Abicair**, que relatou as apelações, explicou que a controvérsia “está assentada em quem teria dado causa à inviabilização do cumprimento das obrigações assumidas pelos contratantes e, por conseguinte, na apuração das respectivas responsabilidades”.

Para o relator, a culpa foi do hotel. O desembargador explicou que o artigo 22 da Lei 8.245/91, que trata das locações, diz que está entre os deveres do locador entregar o imóvel alugado em estado de servir ao uso de quem a se destina, respondendo pelos vícios ou defeitos anteriores à locação. De acordo com ele, a perícia comprovou que no local não havia energia elétrica nem abastecimento de água.

“Todo o conjunto probatório carreado aos autos demonstra, de modo irrefutável, que a arrendatária-locatária se empenhou em dar cumprimento às obrigações contratuais por ela assumidas, tendo inclusive realizado as obras necessárias para contenção das infiltrações em partes estruturais do prédio, sem qualquer colaboração ou ressarcimento por parte do condomínio, inclusive em relação aos materiais utilizados nas obras”, afirmou.

Segundo Abicair, por conta dos problemas narrados pelo locatário, efetivamente comprovados nos autos, a instalação do restaurante ficou prejudicada. “Logo, não tendo o condomínio cumprido com suas obrigações legais e contratuais assumidas, jamais poderia imputar ao locatário qualquer responsabilidade pela inexecução do contrato de arrendamento”, ressaltou.

Para o desembargador, a sentença foi correta ao determinar o ressarcimento dos valores gastos pelo locatário na reforma do local. Mas para o relator, também é cabível ao caso a indenização por dano moral. Nesse sentido, ele estipulou a reparação em R\$ 20 mil.

“Há que se reconhecer ser devido o pagamento de indenização à sociedade contratada, à título de reparação pelos danos imateriais, principalmente se levarmos em conta o que se denomina perda de uma



chance, teoria que traz à tona uma nova concepção de dano autônomo, passível de indenização no âmbito da responsabilidade civil. Segundo esta teoria, o autor do dano é responsabilizado não por ter causado um prejuízo direto e imediato à vítima. A sua responsabilidade decorre do fato de ter privado alguém da obtenção da oportunidade de ter chance de um resultado útil. Logo, o que se quer indenizar não é a perda da vantagem esperada, mas, sim, a perda da chance de obter a vantagem”, destacou.

Apelações cíveis 0028939-91.2010.8.19.0209, 0003684-34.2010.8.19.0209, 0028941-61.2010.8.19.0209, 0000549-14.2010.8.19.0209, 0025001-88.2010.8.19.0209

Date Created

29/10/2015