



## Inquilino pode rescindir aluguel sem multa por vícios de manutenção

O inquilino tem direito a rescindir o contrato de aluguel sem pagamento de multa se o imóvel apresentar problemas anteriores ao contrato por falta de manutenção do proprietário. A decisão é da juíza Cynthia Silveira Carvalho, do 2º Juizado Especial Cível de Ceilândia (DF), ao autorizar o rompimento de um contrato de aluguel a pedido da locatária, sem que ela precise pagar multa.

Na ação, a autora afirmou que entrou no imóvel em fevereiro deste ano, porém, com pouco tempo no local, verificou uma série de problemas, como vazamentos, infiltrações, rachaduras e mofo, tanto nas áreas privativas quanto nas áreas comuns, ambas de responsabilidade do proprietário.

A autora alegou que não foi entregue qualquer termo de vistoria do imóvel no momento da contratação e que não tinha conhecimento de todos os problemas relatados quando firmou contrato, motivo pelo qual pediu a rescisão do ajuste, sem a incidência de multa, o que lhe foi negado pelo locador.

Em contestação, o locador admitiu que recebeu diversas reclamações da demandante e de outros inquilinos do imóvel, mas argumentou que providenciou todos os reparos solicitados. Também sustentou que, apesar das imagens e vídeos apresentados pela autora, referentes às áreas comuns do prédio, não há prova nos autos de que a unidade da demandante estaria apresentando vícios de qualquer natureza, bem como que foi feita vistoria antes da entrega do imóvel à requerente, tendo sido atestado o perfeito estado de conservação do bem.

A juíza confirmou que, apesar de todos os argumentos trazidos pelo réu, ele “não juntou absolutamente nenhuma prova de tais fatos, deixando de demonstrar a adequada manutenção do prédio, a realização dos reparos mencionados, ou mesmo a vistoria alegada”. A juíza registrou que, de acordo com o artigo 22, incisos I e IV, da Lei de Locações, o locador é obrigado a “entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina”, assim como “responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação”.

Ainda, trouxe o disposto no artigo 475 do Código Civil, que estabelece: “A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos”.

Assim, a juíza concluiu que, no caso analisado, foi comprovado que o requerido não fez a devida manutenção no imóvel alugado à requerente, tornando insustentável a sua permanência no local — justificando, assim, a rescisão do negócio.

“Mais do que isso, uma vez constatada a justa causa para o pedido rescisório, não há como se falar em condenação da demandante ao pagamento de qualquer multa contratual, motivo pelo qual dever ser julgado procedente o pedido de rescisão do ajuste sem qualquer ônus para a autora.” Cabe recurso da sentença. *Com informações da Assessoria de Imprensa do TJ-DF.*

**0707771-80.2018.8.07.0003**

**Date Created**

04/10/2018



**Author**  
redacao-conjur