Locatário consegue reaver valor da caução por falta de vistoria

Se não forem feitos laudos de vistoria antes e depois da locação de um imóvel, o locador não pode, sob o argumento de que o bem foi deteriorado, reter a caução paga pelo locatário. A partir desse entendimento, a 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de
São Paulo deu parcial provimento a apelação de uma empresa do ramo da construção civil, determinando que 2/3 da caução por ele paga no início da locação sejam devolvidos (R$ 12 mil, de um

Segundo o relator do caso, desembargador Tércio Pires, o contrato de locação foi firmado "sem o cuidado da elaboração do laudo de vistoria subscrito pelas partes, o que se repetiu ao final da avença, e inviabilizado emerge o exame do cotejo entre seu estado de conservação por ocasião da entrega e devolução".

"Não há falar-se (…) em imposição de penalidade por força da asseverada devolução da coisa em péssimo estado de conservação, eis que inexistente prova segura de sua devolução em condições diversas das em que recebida, lembrada, aqui, a inexistência de laudos de vistoria inicial e final", afirmou.

De acordo com a advogada **Ana Paula Pereira do Vale**, sócia do Pereira do Vale Advogados, que atuou no caso, a decisão do Tribunal foi acertada. "Não havia laudos aptos a comprovar o estado que o imóvel foi locado e a forma que foi restituído. Além disso, não foram produzidas provas que indicassem que a empresa locatária promoveu danos no imóvel, de modo que não foi reconhecido o dever de indenizar", ponderou.

É recomendado, segundo a advogada, que locadores e locatários tenham alguns cuidados antes de alugar um imóvel. "No início da locação, é aconselhado que locador e inquilino realizem uma vistoria no local e elaborem um laudo com a descrição das condições do imóvel, preferencialmente com fotografias que demonstrem o estado do bem", diz.

A especialista salienta que a vistoria é primordial no processo de aluguel de um imóvel. Com isso, o

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

proprietário poderá exigir reparos causados pelo mau uso do imóvel, o que não se aplica ao desgaste natural do bem. "No momento da rescisão do contrato de locação e da devolução do imóvel, podem ocorrer questionamentos a respeito de eventuais danos ao imóvel ou desgaste decorrente do uso normal do bem", frisou.

Clique aqui para ler a decisão
1001019-69.2017.8.26.0441

Meta Fields

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.