O DIREITO

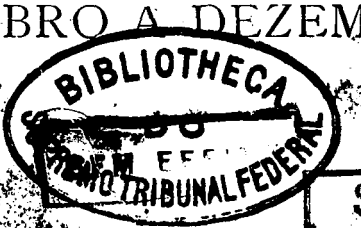
REVISTA MENSAL

DE

Legislação, Doutrina e Jurisprudencia

ANNO XXXI—1903

SETEMBRO A DEZEMBRO



1058
92º VOLUM
137—1073

RIO DE JANEIRO

Typ. do *Jornal do Commercio*, de Rodrigues & Comp.

1903

Contracto de arrendamento.

O que se entende por obras concernentes ao asseio e reparos necessarios para a boa conservação e devida segurança do predio arrendado a que se sujeitou o arrendatario, e bem assim os determinados pela Junta de Hygiene em relação á policia sanitaria.

Os contractos têm força de lei para as partes contractantes; são ellas obrigadas ao cumprimento das clausulas estabelecidas si não são illicitas ou torpes.

A falta de assignatura dos procuradores das partes litigantes no auto de vistoria, que,aliás, menciona a sua presença, não invalida o acto.

Intelligencia do art. 215 do Regul. n. 737 de 1850.

Acção ordinaria

Auctor—Capitão Fernando Alves de Souza Alão, por cabeça de sua mulher, D. Elvira Rodrigues dos Santos Magalhães Alão.

Réus—José Felippe e Francisco José Storino.

Camara Civil do Tribunal Civil e Criminal do Districto Federal

ACCORDAM

Vistos, relatados e discutidos estes autos, em que são auctor o capitão Fernando Alves de Souza Alão, por cabeça de sua mulher, D. Elvira Rodrigues dos Santos Magalhães Alão e réus José Felippe e Francisco José Storino.

Allega o auctor que sua mulher é uso fructuaria do predio n. 49, antigo 51, da rua do Alcantara; que por escriptura de 10 de Outubro de 1895, lavrada nas notas do tabellião Evaristo, arrendou o dito predio ao réu José Felippe e a Constantino Mandarino, hoje fallecido, devendo terminar o arrendamento em 31 de Dezembro de 1899; que o réu Francisco José Storino responsabilisou-se como fiador e principal pagador dos arrendatarios; que pela clausula 4ª do contracto obrigaram-se os réus não só a fazer no predio todos os reparos e asseio necessarios a sua boa conservação e devida segurança como tambem os que fossem determinados pela Junta de Hygiene referentes ao negocio estabelecido no predio, que era a sublocação de commodos ou estalagem; que os réus

não cumpriram a clausula, como se verifica da vistoria procedida antes de findar o arrendamento, o que até determinou a interdicção do predio pela Prefeitura Municipal; que, portanto, deve a presente acção ser julgada procedente para o effeito de serem os réus condemnados a pagar a quantia de.... 6:000$000, emquanto importaram os reparos e concertos feitos para o asseio e conservação do mesmo predio.

O réu José Storino deixou correr a causa á revelia.

Defende-se o réu José Felippe, allegando que é nulla a vistoria procedida, porque não foram observadas as formalidades prescriptas nos arts. 214 e 215 do Regul. n. 737 de 25 de Novembro de 1850, não tendo sido assignado pelas partes e pelas testemunhas o auto de fl. 44; que ainda mesmo considerada valida essa vistoria, não merece ella fé pela evidente parcialidade manifestada nos votos vencidos; que nunca foi intimado pelo auctor, durante a vigencia do contracto a fazer reparos e concertos no predio e não póde, portanto, incorrer em falta, porque não houve interpellação judicial; que o estado do predio é devido a ser elle de antiga construcção e não á falta de asseio e devida conservação, mas que não é obrigado pelo contracto a reconstruir o mesmo predio.

O que tudo examinado, devidamente ponderadas as allegações de facto e de direito:

Considerando que a vistoria é um meio de prova, deixada á apreciação criteriosa do juiz, tem por fim a verificação de um facto ou a elucidação de um assumpto technico pelos profissionaes competentes;

Considerando que as irregularidades havidas não tiram o valor probatorio da vistoria si nella foram garantidos os direitos de ambos os litigantes, si não houve a preterição de uma formula substancial, si as respostas dos peritos esclarecem perfeitamente o facto debatido;

Considerando que o auto de vistoria de fl. 44 está assignado pelo juiz, o que lhe dá a precisa authenticidade, e pelos peritos do auctor e do réu; que consta do mesmo auto ter sido a vistoria procedida na presença dos procuradores judiciaes do auctor e do réu; que, portanto, a falta de assignatura dos mesmos procuradores não invalida o acto;

Considerando que os contractos têm força de lei para as partes contractantes; são ellas obrigadas ao cumprimento das clausulas estabelecidas si não são illicitas ou torpes;

Considerando que na clausula 4ª do contracto o réu se obrigou a fazer no predio o asseio e reparos necessarios para sua boa conservação e devida segurança e bem assim os que

fossem determinados pela Junta de Hygiene em relação á policia sanitaria das estalagens ;

Considerando que o réu José Felippe confessa em seu depoimento de fl. 77 ter o auctor reclamado o cumprimento da clausula, exigindo que fossem feitas as obras e reparos que entendia necessarios para o asseio e conservação do predio;

Considerando que o réu não cumpria a clausula, não fez os reparos precisos para o devido asseio e conservação do predio, tanto que foi elle interdictado pela Prefeitura Municipal ;

Considerando que não tendo o réu cumprido a condição estabelecida é obrigado a indemnisar o auctor das despezas que elle fez para o asseio e conservação do predio ;

Considerando que deve, portanto, ser fixado o valor da indemnisação;

Considerando que a quantia pedida de 6:000$000 é manifestamente exaggerada, porquanto, pelo orçamento de fl. 25, verifica-se que o auctor contractou todas as obras de que o predio precisava pela quantia de 4:600$000 ;

Considerando que o arrendatario é obrigado pelo contracto a fazer no predio os reparos necessarios ao seu asseio e boa conservação, como caiação, pintura, retelhamento, etc., mas não a reconstrucção do predio, as obras exigidas por vicios de construcção ou antiguidade do edificio, LAURENT, vol. 25, ns. 427 e 429 ;

Considerando que neste sentido se tem firmado a jurisprudencia patria e estrangeira. A clausula pela qual o arrendatario promette conservar o predio em bom estado de conservação e asseio não o obriga a concertos que equivalham a uma reconstrucção, — accordam da Relação da Côrte de 7 de Agosto de 1877, *Direito*, vol. 14, pag. 285. O inquilino não é obrigado a concertos devidos pela antiguidade do predio, força maior ou vicio de construcção, accordam do Tribunal de Bruxellas de 13 de Março de 1895, *Pasicrisie Belge*, 1895, parte terceira, pag. 297. Ainda que tenha sido estatuido em um contracto de arrendamento que incumbe ao locatario todos os concertos, comprehende-se que esta clausula obriga apenas o locatario aos pequenos reparos de conservação e asseio, isto é, á obrigação imposta a todo o locatario em virtude do direito commum em materia de locação. Na duvida as convenções se interpretam em favor de quem contrahiu a obrigação, e não é crivel que o locatario tenha contrahido compromisso tão oneroso, tractando-se principalmente de um predio de construcção antiga ou de um arrendamento de longo prazo, accordam da Côrte de Appellação de Bruxellas

de 10 de Julho de 1896, *Pasicrisie Belge*, 1896, parte segunda, pag. 16;

Considerando que os peritos vencedores avaliaram as obras na quantia de 6:000$000, porque além dos concertos incluiram tambem obras de verdadeira reconstrucção, como a collocação de barrotes novos nos assoalhos do pavimento terreo em um terço de sua extensão e o levantamento do telhado e sua cobertura, avaliado este ultimo trabalho em..... 4:500$000;

Considerando que o perito vencido no orçamento de folhas 54 descreve, orça detalhadamente todos os concertos que o predio necessita, dando assim os precisos esclarecimentos para a perfeita elucidação do facto debatido;

Considerando que esses concertos foram avaliados em.. 1:013$360;

Considerando que o réu Francisco José Storino responsabilisou-se como fiador e principal pagador;

Por estes fundamentos:

Accordam os juizes da Camara Civil do Tribunal Civil e Criminal julgar em parte procedente a acção e condemnam os réus José Felippe e Francisco José Storino a pagar ao auctor a quantia de um conto treze mil trezentos e sessenta réis (1:013$360) e juros da móra, pagas proporcionalmente as custas pelo auctor e pelos réus.

Rio, 17 de Setembro de 1903.—*Segurado*, Presidente.—*Viveiros de Castro*, Relator.—*Carvalho e Mello.* — *J. Moreira.*