



Locatário rescinde contrato se não puder modificar o imóvel

01/11/2007

Locatário tem direito de rescindir contrato de aluguel quando é impedido pelo dono do imóvel de fazer mudanças para adaptar o imóvel ao seu negócio. O entendimento é da 2ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Os desembargadores acolheram recurso de um empresário contra a decisão que negou a rescisão do contrato e liminar que impediu as mudanças. Cabe recurso.

Também foi determinado que a locadora devolva 50% do valor que recebeu à época do contrato, já que o locatário, de fato, não chegou a usufruir do imóvel — onde pretendia instalar uma pizzeria.

No entendimento da Câmara, a rescisão do contrato de locação acarreta o retorno à situação anterior à celebração do negócio, o que equivale à entrega do imóvel pelo inquilino e à devolução das parcelas pagas pelo locador, sob pena de enriquecimento ilícito.

“Tratando-se de locação comercial para implantação de uma pizzeria, era viável a modificação da fachada da casa (até mesmo com abertura de porta e fechamento de janela) tão-somente em razão da natureza e finalidade da locação, modificação esta, porém, que foi obstada pelo locador por meio de liminar judicial”, descreveu o relator, desembargador Monteiro Rocha.

A medida judicial, que proibiu a mudança e condicionou qualquer alteração no imóvel à prévia autorização da locadora, foi ilegal, segundo o relator. “Em razão do contrato nada se poderia alterar, e a pizzeria não teve como ser instalada”, observou o desembargador. Após esta situação, o locador deixou de pagar o aluguel e, meses mais tarde — sem nunca ter usado o imóvel para o fim pretendido — devolveu as chaves e ingressou com a ação de rescisão contratual. A votação foi unânime.

Apelação Cível 2006.013643-7 e Apelação Cível 2006.013641-3

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2007-nov-01/locatario_rescinde_contrato_nao_puder_modificar_imovel/