

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso REsp 57.872-8
Tribunal STF

DANOS MATERIAIS E MORAIS — CUMULAÇÃO - QUANDO RESPONDE O DONO DO IMÓVEL

RESUMO

- ..., filha da apelada, ao tentar agarrar-se a pilastra existente no muro da residência da ré, para colher jabuticabas, veio a falecer em decorrência do desabamento de pilastra sobre ela. - A sentença da lavra do Dr. José Agenor de Aragão merece confirmada. Talvez não houvesse culpa da menor, pois praticou ato normal, próprio da idade, de subir no muro e agarrar-se a uma pilastra, ignorando que ela não estava solidamente presa no solo ou no muro. Mas não houve recurso da demandante a respeito, pelo que a questão restou preclusa. - No mais, deve ser confirmada integralmente a sentença que examinou com propriedade diversas e intrincadas questões, resolvidas com tircínio e amparo na melhor doutrina e em recente jurisprudência. - Em homenagem à bem lançada sentença, assinalamos seus principais fundamentos. - Sustentou com pertinência o douto julgador, assim, que se aplica ao caso o art. 1.528 do Código Civil, no sentido de que: "O dono do edifício ou construção responde pelos danos que resultarem de sua ruína, se esta provier de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta". - A prova testemunhal ... indica claramente que a pilastra estava rachada. - CLÓVIS BEVILÁQUA, prossegue a sentença, comentando o contido no art. 1.528 do Código Civil, escreveu: "A responsabilidade do proprietário do edifício funda-se, no caso deste artigo, na violação do dever de reparar o edifício, ou qualquer construção, como canalizações, pontes, comportas, esgotos, andaime. Mas o proprietário não se poderá escusar, alegando que ignorava o mau estado do edifício, ou que a culpa não lhe cabe, e sim ao construtor ou inquilino do prédio ou zelador da construção. Se a construção desaba, total ou parcialmente, por falta de reparo, cuja necessidade fosse manifesta, pelo dano causado a outrem responde o dano, ainda que em seguida lhe caiba o direito de se ressarcir contra o construtor ou contra o vendedor, segundo as hipóteses. A responsabilidade é do dono do edifício ou construção...". - RUI STOCO, na obra "Responsabilidade Civil e sua interpretação jurisprudencial", São Paulo, RT, 1994, p.266, refere: "Desse modo, embora o legislador presuma a responsabilidade do dono do prédio pelos danos causados com a ruína, e malgrado a regra geral nesta matéria seja a de que tal presunção somente cede ante a prova de culpa da vítima ou de caso fortuito, no caso ora em estudo pode-se dizer que tal presunção cede também ante a segura prova testemunhal pelo proprietário de que a ruína não derivou de falta de reparo, cuja necessidade fosse manifesta. É uma prova difícil, porque, como já observou aguiar Dias, se caiu é porque necessitava de reparos". - Contudo, assinala a sentença, nenhuma prova restou produzida que excluísse a culpa da requerida, que se limitou a alegar a ignorância de necessidade de reparos. - A jurisprudência (RT 335/403 e 412/166), observa o Dr. Juiz a quo, tem obrigado o proprietário que descurou do dever de conservar o imóvel de ressarcir o prejuízo decorrente do desabamento, não restando dúvidas acerca da culpabilidade da requerida no evento. - Ainda na lição de RUI STOCO, referindo-se à responsabilidade do dono, "Desse modo, a ele, quando demandado, é que caberá provar a excludente de sua culpa. Não o exime, porém, a alegação de ignorância do estado do prédio, pois tem o dever de conhecer o que lhe pertence" (p. 261), encontrando tal citação, na 3ª edição da mesma obra, à página 361. - A alegação da apelante no sentido da impossibilidade de concessão de pensão mensal pela morte de menor que não exercia atividade remunerada, não há como prosperar. - A par de transcrição de acórdão da 2ª Turma de Recursos Cíveis de Blumenau, de que relator o Dr. Luiz Carlos Cercatto Padilha, invocou a sentença clássico aresto do STF, da lavra do Min. Thompson Flores (RTJ 84/977), de que "nas famílias desafortunadas, de escassos recursos, os filhos, desde muito antes,

constituem fator econômico cuja perda autoriza reparação. Estimativa por arbitramento. (Código Civil, art. 1553 e Súmula 491)". - Esta é de fato, a orientação que vem predominando no Colendo Superior Tribunal de Justiça, reconhecendo que: "Nos lares desprovidos de maiores recursos, a colaboração dos filhos menores dá-se bem cedo, antes da época em que poderiam exercer legalmente o trabalho remunerado. Constituem eles fatos econômicos, cuja perda autoriza a reparação. Pensionamento devido, pois, desde a data do falecimento da vítima" (RSTJ 24/407). - Mais recentemente, o STJ, em acórdão da I

EMENTA

Morte de menor que, ao tentar alçar-se em um muro, sofreu graves ferimentos na cabeça, com a queda de uma pilastra que apresentava rachadura e estava mal fincada no solo. Responsabilidade objetiva do dono do imóvel. - Pensão mensal devida em se tratando de menor oriundo de família de poucos recursos e que, ademais, a auxiliava nas lides caseiras. - Indenização por dano moral também devida.

NOTA DA REDAÇÃO

RT