

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Recurso RE 96.412-
Tribunal STF
Relator SOARES MUÑ

CONTESTAÇÃO DEDUZINDO PEDIDO DE RETOMADA PARA USO PRÓPRIO — PROVA DA NECESSIDADE - DISPENSA

RESUMO

- O acórdão recorrido não nega, em tese, a presunção de sinceridade em favor dos proprietários, viúva e herdeiros (Súmula 485 (*) STF). Considera, entretanto, que toda presunção há de ter um fato-base, provado, do qual possa inferir-se o fato desconhecido havido como certo pela presunção. E apoiando-se em AQUILERA DE PAZ, citado por MOACYR AMARAL SANTOS, segundo o qual "se o fato-base tem que ser provado, não pode haver dúvida alguma de que sua prova compete ao favorecido pela presunção", conclui que, no caso, competia aos réus, para valer-se da presunção de sinceridade, provar que realmente estavam em condições de exercer o ramo de comércio pretendido e que o local era adequado ou comportava a instalação desse comércio. - Ora, isso é o mesmo que carregar ao retomante o ônus da prova da sinceridade, negado pela jurisprudência dominante. - É que, nesse ponto, o acórdão incorreu em outra falha: tomou como fato-base da presunção não o fato conhecido do qual a presunção seria obtida por dedução - a propriedade do imóvel e a manifestação de vontade de nele instalar comércio próprio - mas, invertendo o raciocínio, tomou o fato derivado, a ser presumido, como se fora aquele cuja prova incumbiria ao retomante. - Com isso, parece-me evidente o dissídio estabelecido com a Súmula 485 (*) e com os acórdãos paradigmas, segundo os quais o ônus da prova, no caso, incumbe não ao locador e sim ao locatário. - E as "dúvidas oriundas de indícios contingentes", como as levantadas pelo acórdão, não bastam, conforme já decidiu o Supremo Tribunal Federal: "Locação. Renovatória. Retomada para uso próprio. O locador não está obrigado a fazer a prova da necessidade de retomada para fins comerciais, porquanto milita, em favor dele, a presunção da sinceridade do pedido, que não pode ser ilidida por dúvidas oriundas de indícios contingentes. Súmula 485 (*). Recurso extraordinário conhecido e Provido" (RE 96.412-SP, Rel. Min. SOARES MUÑ~Z, RTJ 103/416). - ALFREDO BUZAID põe em destaque, em sua conhecida obra, que o importante é a indicação da destinação que se pretende dar ao imóvel retomando, não bastando vaga referência à necessidade do imóvel para atividades mercantis. Mas, a livre destinação do imóvel pelo proprietário "constitui, respeitadas as limitações legais, uma legítima manifestação do uso e gozo do direito de propriedade" (Da Ação Renovatória, 2ª ed., pág. 384). - No caso dos autos, os proprietários indicaram a destinação do imóvel para ramo de negócio diferente do exercido pela locatária. A alegação de insinceridade dessa indicação, para ser acolhida, dependeria de prova por parte da locatária não, como se decidiu, da mera ausência de prova da sinceridade pelos retomantes. Ac. de 30-06-1993 DJU 16-8-1993 Revista dos Tribunais - Julho de 1994 - Vol. 705 - Pág. 236 (*) "Nas locações regidas pelo decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934, a presunção de sinceridade do retomante é relativa, podendo ser ilidida pelo locatário" ("EMFOR", Nº 255, t. LOCAÇÃO COMERCIAL, st. RETOMADA PARA USO PRÓPRIO). EMFOR 555

EMENTA

Estando evidente, na contestação, a especificação do destino a ser dado ao imóvel, com detalhes, reforma-se o acórdão pela consideração de que não compete aos locadores a prova da necessidade ou da sinceridade do pedido, em face da presunção de que gozam, presunção essa que não se ilide por dúvidas oriundas de indícios contingentes, ainda que engenhosas, quando, como no caso, a autora não se

interessou em produzir a prova, que lhe competia, do fato impeditivo alegado.

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ