

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Recurso REsp 8.835-  
Tribunal STJ

### VENDA DO IMÓVEL A TERCEIROS — SE IMPEDE A AÇÃO REPARATÓRIA

#### RESUMO

- ... relativo à necessidade de vistoria judicial como único meio admissível à comprovação dos danos causados ao imóvel locado, é de ponderar-se inexistir norma disposta nesse sentido. - Com efeito, o artigo 22 da Lei 6.649/79 apenas dispunha que o locatário era obrigado a fazer por sua conta, no prédio, as reparações de estragos a que desse causa, sem qualquer restrição atinente à forma pela qual referidos estragos e suas proporções poderiam ser provados. Somente se houvesse determinação legal limitatória é que seria exigível se fizesse a comprovação pelo modo especificado. Assim não sendo, a demonstração dos fatos afirmados pelas partes pode ser feita por "todos os meios legais, bem como os moralmente legítimos", conforme, aliás, autoriza o art. 332, CPC, cuja violação, argüida no especial, restou devidamente evidenciada. - A vistoria judicial, é certo, como prova pericial que é, reveste-se de considerável força probante. Por isso, o maior interessado em sua realização é exatamente o autor da ação de ressarcimento, para quem a demonstração dos danos é essencial, como prova do fato constitutivo do seu direito à indenização. Nada obsta, contudo, que tal demonstração possa fazê-la o referido autor por outros meios que não a vistoria, meios que, embora normalmente exponham a maior risco o seu êxito, são igualmente admissíveis. Neste sentido, aliás, já teve oportunidade de decidir a eg. Terceira Turma desta corte, quando do julgamento do REsp 8.835-RS, relator o Sr. Ministro DIAS TRINDADE, assim ementado: "Civil. Prova de danos. Preconstituição. A vistoria, de natureza pericial, de danos causados em imóvel, quando encerrada a locação, não pode ser erigida em prova única a se admitir, sem negar vigência ao art. 136 do Código Civil, que contempla os meios de prova dos atos jurídicos, quando não prevista em lei forma especial" (DJ de 20-5-1991). - Quanto à motivação principal constante do acórdão recorrido, concernente à ilegitimidade das locatárias para pleitear a recomposição dos danos em virtude de haverem alienado o imóvel, também se me afigura insustentável. - É obrigação legal do locatário "restituir o prédio, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal" (art. 19, IV, da Lei 6.649/79 e art. 23, III, da Lei 8.245/91), incumbindo-lhe reparar os estragos a que tiver dado causa, responsabilidade que resulta até mesmo da regra geral estampada no art. 159 do Código Civil. - Assim, comprovado - por qualquer meio, enfatize-se - que o locatário, durante o período em que permaneceu no imóvel, o danificou, fica obrigado a indenizar ao locador as despesas necessárias ao restabelecimento do estado de conservação anterior à locação, isso independentemente, em princípio da destinação que este lhe tenha dado após a retomada. Isso porque os danos produzidos, salvo em hipóteses raríssimas, cuja ocorrência deve ser provada pelo locatário, causam desvalorização do imóvel e conseqüente prejuízo ao locador. - Milita, portanto, uma presunção iuris tantum em favor do proprietário: a de que os estragos provocados no imóvel geraram sua depreciação. - Assim, mesmo se alienado após a saída do inquilino, é de presumir-se que o tenha sido por valor menor do que seria obtido caso o seu estado de conservação fosse o mesmo existente à época em que a locação foi celebrada, presumindo-se também a redução do preço tenha sido proporcional ao valor dos danos. - Tal presunção decorre da "experiência comum", sendo certo que na generalidade dos casos aquele que se candidata à compra de imóvel que se encontre mal conservado somente efetiva o negócio se o vendedor conceder abatimento equivalente ao valor necessário à reparação dos estragos verificados. - Incensurável, quanto ao ponto, o entendimento esposado pelo sentenciante: "Certo, porém que as autoras não estavam obrigadas, elas próprias, a efetuar os reparos, sendo-lhes lícito optar pela alienação do imóvel

no estado em que se encontrava. Como muitos e variados eram os danos ... é evidente a depreciação do prédio, noticiada ... . Logicamente, os adquirentes, firmatários da declaração de ... não referiram ter sido levado em conta o estado do imóvel para a fixação do preço de venda. Isto, porém, é informado pela experiência comum (CPC, art. 335)". - Assim, inadmissível afirmar que, pelo só fato de as locadoras haverem alienado o imóvel sem nele efetuar qualquer reparo, lhes desassiste legitimidade para demandar a locatária, objetivando haver indenização

#### **EMENTA**

O simples fato de as locadoras, após a retomada, haverem vendido o imóvel locado no estado em que se encontrava não lhes retira a legitimatio ad causam para propositura de ação indenizatória via da qual pretendam haver reparação pelos prejuízos decorrentes dos estragos a que deu causa a locatária.