

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Recurso

Ap .

Relator

CORRÊA VIANNA

---

### DIREITO DO LOCADOR — QUANDO FICA PRECLUSO

#### RESUMO

- O locador, para ser indenizado pelos danos causados no imóvel locado, deve provar que houve o mau uso. Para tanto, poderá valer-se da medida cautelar ou, então, mover a ação e aguardar a perícia na fase probatória (Ap. sum. 181.964, 3ª Câmara, Relator Juiz CORRÊA VIANNA, j. 18-6-1985, in JTA (RT) 100/315. No mesmo sentido: Ap. sum. 183.040, 7ª Câmara, Rel. Juiz GUERRIERI REZENDE, j. 8-10-1985. - Assim, a vistoria prévia, embora recomendável, não é essencial para o locador pleitear indenização pelos danos causados ao imóvel pelo locatário. - Entretanto, no caso dos autos, sequer houve prova pericial. A sentença está baseada nos documentos que instruíram a petição inicial e nos depoimentos ouvidos em audiência. - Acontece, porém, que a regra do direito obrigacional é de que transferia a posse da coisa a responsabilidade pela perda é do possuidor. Assim, recebendo o locador o prédio sem nenhum protesto formal quanto o seu estado - como no caso em julgamento - , Torna-se precluso o direito a indenização pela impossibilidade de se aferir a exata extensão dos danos ou se efetivamente eles existiram. Ac. de 21-01-1993 Revista dos Tribunais - Novembro de 1993 - Vol. 697 - Pág. 104 EMFOR 544

#### EMENTA

A regra do direito obrigacional é de que transferida a posse da coisa a responsabilidade pela perda é do possuidor. Assim, recebendo o locador o prédio sem nenhum protesto formal quanto ao seu estado, torna-se precluso o direito a indenização pela impossibilidade de se aferir a exata extensão dos danos ou se efetivamente eles existiram.

#### NOTA DA REDAÇÃO

RT