

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

PRESUNÇÃO DE CULPA DO LOCATÁRIO

RESUMO

- Quanto ao estado aparente do imóvel dado em locação, presume-se "que a coisa foi recebida, pelo locatário, em bom estado de conservação", porque "sendo certo que o locador é obrigado a entregar a coisa em bom estado de conservação, no início do contrato, se o locatário a recebeu sem reclamação, reconhece implicitamente que o locador assim a entregou" (CARVALHO SANTOS, Código Civil Brasileiro Interpretado, Rio, 1977, XVII/66). Se o locatário deixa de exercitar o direito de exigir relação escrita do estado do prédio objeto (art. 1.207, CC; art. 23, Lei 6.649, de 16-5-1979), inventário que é sobretudo, de seu conveniência (PONTES DE MIRANDA, Tratado de Direito Privado, S. Paulo, 1984, XL - parágrafo 4.487), faz presumir que recebeu a coisa alugada em bom estado de conservação (CARVALHO SANTOS, loc. cit., 164; ROGÉRIO LAURIA TUCCI e ALVARO VILLAÇA AZEVEDO, Tratado da Locação Predial Urbana, S. Paulo, 1980, I - 254; JOÃO CARLOS PESTANA DE AGUIAR, A Nova Lei do Inquilinato Comentada, S. Paulo, 1979, 67). - Implica dizer que, à míngua desse inventário e provada a existência dos danos (cfr. para a espécie os autos em apenso), cabe ao locatário o ônus da prova de que recebera a coisa locada com os defeitos mesmo com que a restituiu. - - Demais disso, não se havia de reclamar prova de mau uso do prédio: a responsabilidade do locatário pelos danos verificados no imóvel exclui-se no caso das deteriorações naturais conseqüentes ao uso regular da coisa locada (art. 1.192, IV, CC; art. 19 - IV, Lei 6.649, cit.) ou "naqueles casos em que a exculpação é admitida ainda em face da teoria do risco, a saber, quando há força maior, propriamente dita" (AGOSTINHO ALVIM, Da Inexecução das Obrigações e Sua Consequências, S. Paulo, 1980, 287). Não se provaram uma e outra. Não cabe, em contrário, quanto aos defeitos aparentes, exigir demonstração de culpa em concreto (v. AGOSTINHO ALVIM, Aspectos da Locação Predial Urbana, S. Paulo, 1966, 238, 239). Ac. de 03-03-1993 Revista dos Tribunais - Março de 1994 - Vol. 701 - Pág. 100 EMFOR 522 EMENTA: - Na ação de indenização contratual, assim definida aquela aforada pelo credor contra o fiador da relação "ex locato", a reparação só não pode ultrapassar o prometido em cláusula contratual, não se cogitando de prévio exame do comportamento do devedor principal. - Ademais, busca o autor impor exato cumprimento das cláusulas onde os fiadores assumiram obrigação solidária pelo total desempenho da avença e daquela que estabelece responsabilidade pela conservação e reparação de danos. - A falta de conservação e manutenção de modo a danificar o imóvel, jamais se afasta da negligência, modalidade culposa que o locatário pratica. Destarte, entender que a garantia do fiador não é contratual equivale a impor limitação inexistente na lei e na avença pois a fiança alcançaria apenas os alugueres e encargos, quando na verdade, o contrato acessório garante todo o pacto principal. RESUMO DO ACÓRDÃO: - Com efeito, no caso, a responsabilidade expressamente assumida pelos fiadores foi a de restituir o prédio na mesma situação de quando foi entregue à inquilina Os fiadores solidários responde, portanto, pela devolução do prédio no mesmo estado em que estava a pintura quando da entrega ao inquilino, o mesmo estado da fiação elétrica, dos condutores de água, dos aparelhos sanitários, limpeza e conservação do prédio, etc. ... Isso significa que os fiadores solidários teriam que repor as peças destruídas no mesmo estado de uso, por exemplo, de um aparelho sanitário. Evidentemente, como seria difícil a perfeita reposição, teria que se realizar perícia de cada uma das peças estragadas para fixação de seu valor econômico segundo o estado em que se encontrava à época do contrato. Ora, o preço de aparelhos sanitários, cabos elétricos, canos de água, etc. ... já usados não têm o mesmo valor dessas peças novas equivalentes. - Este é, portanto, o exato limite da responsabilidade contratualmente assumida, ou seja, cumprir a obrigação ou pagar o seu equivalente em dinheiro segundo a situação da época da feitura do

contrato. - Como salientado acima, diversa é a questão quando se pede perdas e danos. Esse pedido já implica em culpa do contratante e por assim ser, a sua responsabilidade vai além do cumprimento da obrigação, ou do equivalente em dinheiro. É esta responsabilidade que busca o autor contra os fiadores. Basta verificar os orçamentos que o autor pretende que os requerido

EMENTA

Cabe ao locatário o ônus da prova de que recebeu a coisa locada com os defeitos mesmos com que a restituiu.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais