

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Recurso

re -

RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO — PRESUNÇÃO LEGAL - CONCEITUAÇÃO

RESUMO

- CARVALHO SANTOS esclarece que: "... O Código estabelece uma presunção "juris tantum" da responsabilidade do locatário, presunção que poderá ser destruída, como é também de ver, por prova em contrário." "Ora, essa prova em contrário, tanto pode resultar de uma prova negativa, a ausência de culpa, ou de uma prova positiva, ou seja, que o incêndio resultou de caso fortuito, força maior, vício de construção ou propagação de fogo originado de outro prédio" ("Código Civil Brasileiro Interpretado", pág. 171, Vol. XVII, 7ª ed.). - Embora acobertado pela cláusula quinta do contrato de locação, não postulou o apelante qualquer indenização da apelada, conforme estabelece o art. 1.208, do Código Civil. - Ao contrário, é a apelada que se coloca em posição ofensiva, pretendendo que o locador pague o valor dos bens móveis a ela pertencentes e que foram destruídos pelo incêndio. - Registre-se que, no tocante a esse aspecto, não tem razão o apelante quando alega não ter aquela provado a propriedade dos referidos bens, eis que, consoante atendimento elementar, em se tratando de bens móveis, a posse vale como título. - No que tange a pretensão da apelada, tem-se que, para fugir aos efeitos do art. 1.208, do Código Civil, teria ela de provar a existência de força maior ou caso fortuito. - É ainda o Eminent CARVALHO SANTOS quem ensina que: "Se o incêndio resultar de falta de conservação do prédio, convém distinguir: a) se for consequência das reparações que estão a cargo do locador, o locatário ficará livre de qualquer responsabilidade. O locador, por sua vez, só responderá pelos prejuízos sofridos pelo locatário quando por este tiver sido notificado do mau estado de conservação do prédio, sem ter, entretanto, providenciado as reparações, precisamente porque, sem a notificação, não poderia o locador conhecer o estado do prédio e ficar responsável pelas consequências que desse mau resultaram, quando não houve culpa de sua parte em não ter evitado o dano; b) se o incêndio resulta de falta de reparações locativas, a cargo do locatário, fica este responsável pelo dano causado não sendo o incêndio senão uma consequência da inexecução de suas obrigações" (obra citada, pág. 172). - ... Outrossim, não demonstrou a apelada, em momento algum e por qualquer meio de prova que tivesse notificado o locador, pedindo-lhe providências. - Assim, não ficou provado que o locador tivesse qualquer parcela de culpa no tocante ao incêndio. Ac. de 22-03-1988 Arquivo do EMFOR - TA/951 EMFOR 486

EMENTA

Em caso de incêndio do prédio locado, a presunção de culpa estabelece-se contra o locatário, que, para isentar-se, tem de provar a existência de caso fortuito ou força maior, vício de construção ou propagação de fogo originando em outro prédio (art. 1.208, do Código Civil). Não responde o locador, pelos danos dos bens móveis, que existiam no prédio incendiado, se não prova ter ele contribuído com qualquer grau de culpa para o incêndio. A culpa aquiliana, para gerar o direito de indenizar, há de restar, amplamente, comprovada.