

AÇÃO POSSESSÓRIA

PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO

Julgado em

04/03/1985

PRESUNÇÃO DE CULPA DO LOCATÁRIO

RESUMO

- ... O laudo do perito está bem elaborado, sendo confirmado em muitos pontos, pelo laudo do próprio assistente técnico do demandado, embora com algumas justificativas inconvincentes (...). - Assim, a prova pericial comprova que os danos são daqueles que não se podem atribuir ao uso regular da coisa, evidenciando a responsabilidade do locatário. - A propósito, anota-se que é presumida a culpa do locatário pelos danos existentes no prédio locado quando o desocupa e o entrega ao locador. - Essa presunção é "juris tantum", mas, não tendo o inquilino relação escrita do estado em que o prédio lhe foi entregue, no início da locação, entende-se que o recebeu em bom estado para servir ao uso a que se destina. - Esta é a unânime lição da doutrina, sintetizada por AGOSTINHO ALVIM ao dizer que «com relação à entrega, a idéia central é de se achar a coisa em bom estado» (Aspectos da Locação Predial, pág. 68). - Tratando-se da presunção relativa, poderia o locatário demonstrar o contrário. - Mas, as testemunhas ouvidas nada de útil trouxeram a respeito, uma vez que nenhuma delas viu o estado do prédio no início da locação. - Invoca-se, aqui o v. acórdão de que foi relator o eminente Juiz GARRETA PRATS, da C. 8ª Câmara desta Corte de Justiça, em que examinou, de modo lapidar a responsabilidade do locatário pelos danos causados no imóvel locado, afirmando que «... o art. 18, da Lei 6.649/79, nada mais fez do que repetir com ligeira alteração (consistente na eliminação da referência às pertencas), a regra do art. 1.189, I, do CC»; e, após exame das lições de CLÓ VIS sobre tal dispositivo concluiu: «Há, pois, presunção a favor do locador, não do locatário» (JTACivSP 86/323). - Não bastasse tudo isso, o réu, como locatário, salvo as obras relativas à segurança do prédio obrigou-se por todas as demais, incluindo as de adaptação para a utilização, as de conservação, de manutenção e de funcionamento de todos os seus aparelhos e peças (cf. Contrato de locação, cláusula V ..., firmado com o ex-proprietário). - No novo Contrato de locação posteriormente estabelecido com o autor, há a cláusula praticamente de igual teor (...). Esse último ajuste, face aos termos da cláusula 18(...), prorrogou-se por tempo indeterminado segundo se presume do exame dos autos, mas isto não liberou o locatário dessa obrigação como é fácil compreender. - Verifica-se, pois, que, no caso a responsabilidade do réu evidencia-se o até contratualmente. - Desse modo, acolhe-se o apelo adesivo do autor prejudicado o recurso do réu, posto que a ação é totalmente procedente, condenando-se o demandado a pagar ao demandante a quantia ..., valor que se aceita porque próximo do apurado pelo perito, além do que, embora impugnados na contestação nenhuma prova os desmereceu... . Julgado em 05-03-1985 Revista dos Tribunais. Maio, 1985 - Vol. 595 - Pág. 176 EMFOR 453

EMENTA

É presumida a culpa do locatário pelos danos existentes no prédio locado quando o desocupa e o entrega ao locador. - Se a prova pericial, na ação de ressarcimento por danos, comprova que estes são dos que se não podem atribuir ao uso regular da coisa, evidenciada está a responsabilidade do locatário.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais