



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GAB. DES. ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS

A C Ó R D ã O

APELAÇÃO CÍVEL nº 0000901-58.2011.815.0981

ORIGEM: 1ª Vara Mista da Comarca de Queimadas
RELATOR: Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos.
APELANTE: Juciene Lins de Souza
ADVOGADO: Dejesus Ozório da Rocha (OAB/PB 13.670).
APELADO: Sandro Barbosa de Melo
ADVOGADO: Alexei Ramos de Amorim (OAB/PB 9.164)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL – RESPONSABILIDADE – Apelação – Ação de indenização por danos materiais e morais – Incêndio em imóvel locado – Danos – Responsabilidade do locatário – Culpa não elidida – Dever de indenizar – Lucros cessantes – Pretensão de compensação de valores adiantados a título de aluguel – Inexistência de provas – Descabimento – Manutenção da sentença – Desprovemento.

- O locatário deve entregar o imóvel ao locador no estado em que o recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular, nos termos do disposto no art. 569, IV, do Código Civil.

- Os lucros cessantes devem ser deferidos ante a comprovação do efetivo prejuízo do locador, que deixou de auferir a renda dos aluguéis em razão da deterioração do bem ocasionada pelo incêndio no imóvel.

- Cabe ao locatário provar, para se eximir da responsabilidade, que o incêndio ocorreu por caso fortuito ou força maior, vício de construção ou propagação de fogo

originado em outro prédio, nos termos do art. 393 do Código Civil.

V I S T O S, relatados e discutidos estes autos da apelação cível acima identificados,

A C O R D A M, em Segunda Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba, por votação unânime, **negar provimento ao recurso manejado**, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO:

Trata-se de apelação cível, interposta por **Juciene Lins de Souza** (fls. 213/227), contra sentença (fls. 193/194) prolatada pelo Juízo da 1ª Vara Mista da Comarca de Queimadas, que julgou procedentes, em parte, os pedidos formulados na “**ação de reparação civil por danos materiais e morais c/c lucros cessantes**”, ajuizada pelo ora apelado, **Sandro Barbosa de Melo**.

Na sentença proferida, o Magistrado “a quo” entendeu que o réu deve responder pelo incêndio ocasionado no imóvel comercial locado, de propriedade do autor, inexistindo prova excludente de sua responsabilidade, razão pela qual condenou o promovido a pagar indenização por danos materiais, em valor a ser apurado em sede de liquidação de sentença. O Julgador ainda fixou lucros cessantes, equivalentes a 9 (nove) meses de aluguel no imóvel locado.

Em suas razões recursais, **Juciene Lins de Souza** questiona, primeiramente, matéria atinente ao ônus da prova, enfatizando que inexistente prova nos autos de que tenha agido com culpa, restando caracterizada a hipótese de caso fortuito. Registra a recorrente que não foi possível apurar a causa do incêndio, sem identificar elementos técnicos que caracterizasse ação pessoal intencional.

Defende a precariedade das instalações do imóvel onde ocorreu o infortúnio, com instalações antigas, afirmando que pode ter sido até mesmo este o motivo da ocorrência do sinistro.

Alega que adiantou 6 (seis) meses de aluguel para o locador, conforme requerido “sob a alegação de que era para a reforma do prédio” (“sic”), sem, no entanto, ter sido realizado o procedimento.

Discorre sobre o enriquecimento indevido e a má-fé do recorrente, que atestou valor de prejuízo no importe de R\$ 152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais). Narra que sofreu prejuízo na ordem de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) em mercadorias e os danos na estrutura do imóvel, por sua vez, seriam de, no máximo, R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

Destaca que, em audiência de conciliação, ofereceu R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) ao autor para sanar prejuízos, e o ora recorrido, por sua vez, chegou à contraproposta de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), o que significa ter a consciência de que não sofreu todo aquele prejuízo calculado na inicial.

Quanto aos lucros cessantes, afirma a apelante que devem ser descontados os 6 (seis) meses que antecipou no pagamento do aluguel, cabendo, no caso, reduzir a condenação a este título para 3 (três) meses de pagamento.

Sustenta a ruína empresarial que sofreu para, após, requerer o provimento do recurso, com a improcedência dos pedidos.

Contrarrazões às fls. 231/236.

A douta Procuradoria de Justiça, em parecer de fls. 244, não apresenta manifestação de mérito.

É o relatório.

V O T O:

Conheço do recurso, eis que próprio, tempestivo e regularmente processado.

Sandro Barbosa de Melo, proprietário do imóvel localizado na Rua Monsenhor Sales, n. 003, no Centro da Cidade de Fagundes-PB, ajuizou “ação de reparação civil por danos materiais e morais c/c lucros cessantes” contra **Juciene Lins de Souza**, inquilina do imóvel, em razão de incêndio ocorrido no local.

O Magistrado “a quo” entendeu que a ré deve responder pelo incêndio ocasionado no imóvel comercial locado, inexistindo prova excludente de sua responsabilidade, razão pela qual condenou a promovida a pagar indenização por danos materiais, em valor a

ser apurado em sede de liquidação de sentença. Também fixou lucros cessantes, equivalentes a 9 (nove) meses de aluguel.

Compulsando os autos, observa-se que o referido sinistro ocorreu em 07 de outubro de 2011, nas circunstâncias dispostas em laudo de Corpo de Bombeiros, e ocasionou a destruição do imóvel.

Pelo contrato de locação celebrado entre as partes, em 01 de junho de 2010, havia previsão de cláusula que atribui ao locatário o dever de arcar com os prejuízos de:

“Quaisquer estragos ocasionados ao prédio e suas instalações, bem como as despesas a que o proprietário for obrigado por eventuais modificações feitas no imóvel pelo locatário não ficam compreendidas na multa da cláusula 10ª”

Assim, caberia ao locatário provar, para se eximir da responsabilidade, que o incêndio ocorreu por caso fortuito ou força maior, vício de construção ou propagação de fogo originado em outro prédio, nos termos do art. 393 do Código Civil.

“Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado. Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.”

Ainda dispõe o art. 569 do Código Civil

Brasileiro:

“Art. 569. **O locatário é obrigado:**

I - a servir-se da coisa alugada para os usos convencionados ou presumidos, conforme a natureza dela e as circunstâncias, bem como tratá-la com o mesmo cuidado como se sua fosse;

II - a pagar pontualmente o aluguel nos prazos ajustados, e, em falta de ajuste, segundo o costume do lugar;

III - a levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros, que se pretendam fundadas em direito;

IV - **a restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular.”**

No caso em apreço, realmente o autor/recorrente não se desincumbiu do ônus de provar nenhuma das causas

excludentes de sua responsabilidade pelo sinistro, limitando-se a alegar que ter-se-ia configurada a culpa exclusiva do locador, que não realizou reparos sobre o imóvel.

Todavia, tal alegação não se sustenta, pois a manutenção do imóvel em bom estado cabe ao locatário e as instalações precárias do imóvel deveriam ser verificadas por este antes mesmo da celebração de contrato sobre o bem.

Se a obrigação de restituir a coisa da mesma forma que a recebeu pertence ao locatário, o ônus da prova é seu de comprovar a inexistência de sua culpa no infortúnio, o que não restou caracterizado.

Ademais, a “zona de origem” do incêndio ocorreu “em área de aproximadamente 01 metro quadrado, localizada no canto do lado direito da parte frontal da edificação, onde se encontrava: maquinas de cartão de crédito; telefone sem fio; um interruptor do qual acionava um ventilador; um benjamin; papel e material plástico” (“sic” - fl. 23), não podendo considerar “caso fortuito” de acidente em razão de acontecimento imprevisto e inesperado, quando o elemento humano está presente nos fatos, em evidente sobrecarga de corrente elétrica.

No atinente à responsabilidade do locatário sobre o imóvel objeto de contrato de locação, colhe-se da jurisprudência, “in verbis”:

EMENTA: AÇÃO DE COBRANÇA - CONTRATO DE LOCAÇÃO - INCÊNDIO CAUSADO POR PESSOA CUJO ACESSO AO IMÓVEL FORA TOLERADO PELA LOCATÁRIA - RESPONSABILIDADE PELOS DANOS CAUSADOS AO IMÓVEL CONFIGURADA - INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 23, INCISO III E V, DA LEI 8.245/91 SENTENÇA REFORMADA.

- O locatário é responsável pelos danos causados por aqueles cujo acesso ou uso ao bem locado lhes foi por este permitido, conforme o disposto no artigo 23, incisos III e IV, da Lei 8.245/91. (TJMG - Apelação Cível 1.0089.10.000856-7/001, Relator(a): Des.(a) Corrêa Camargo , 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 23/10/2012, publicação da súmula em 25/10/2012)

Igualmente deste egrégio Tribunal Estadual:

APELAÇÃO. AÇÃO ORDINÁRIA DE COBRANÇA C/C DANOS MORAIS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES. CONTRATO DE LOCAÇÃO. INCÊNDIO NO IMÓVEL

DO AUTOR. RESPONSABILIDADE DO RÉU. DEMONSTRAÇÃO ATRAVÉS DE PERÍCIA. DANOS MORAIS E MATERIAIS. CONDENAÇÃO. IRRESIGNAÇÃO DO AUTOR. MAJORAÇÃO DO DANO MATERIAL. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO INEQUÍVOCA DO PREJUÍZO. TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA RELATIVA AO VALOR FIXADO A TÍTULO DE DANO MORAL. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. SÚMULA 362 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RETIFICAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ARBITRAMENTO CONFORME ART. 20, § 3º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PROVIMENTO PARCIAL DO APELO. - O dano material deve ser devidamente demonstrado nos autos. Deixando a parte autora de comprovar a quitação de alguns gastos provenientes do incêndio ocorrido no imóvel locado, impossível condenar o réu no valor requerido na inicial. - Tratando de indenização decorrente de relação contratual, o termo inicial da correção monetária deve ser computado a partir do arbitramento, conforme Súmula 362, do Superior Tribunal de Justiça. - Os honorários advocatícios devem ser arbitrados em percentual sobre o valor da condenação, tendo em vista a natureza da causa, tempo exigido para o trabalho, grau de zelo do profissional e local da prestação de serviços. (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00192789220098152001, 4ª Câmara Especializada Cível, Relator DES FREDERICO MARTINHO DA NOBREGA COUTINHO, j. em 05-04-2016).

De mais a mais, observa-se que a apelante sequer intencionou responsabilizar o proprietário de forma efetiva judicial pelos prejuízos os quais alega que sofreu, de mercadorias existentes dentro do imóvel, oferecendo, inclusive, em audiência de conciliação, como afirma, o valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) para reparar prejuízos do proprietário, o que igualmente prejudica sua tese de culpa do locador.

Quanto aos lucros cessantes, parte final do dispositivo de sentença, não restaram muito bem evidenciadas as circunstâncias que se deram no pagamento do valor equivalente aos 6 (seis) meses de aluguéis pela locatária, inexistindo recibo de pagamento neste sentido ou mesmo outro documento comprobatório para tanto, a fim de aferir, inclusive, a data em que se deu a hipótese.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO APELATÓRIO**, mantendo-se inalterada, em todos os seus termos, a sentença proferida.

É como voto.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho. Participaram do julgamento, o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos (relator), o Exmo. Des. Luís Silvio Ramalho Júnior e o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho.

Presente ao julgamento, a Exma. Dra. Lúcia de Fátima Maia de Farias, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 10 de outubro de 2017.

Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos
Relator