

RESPONSABILIDADE CIVIL

ESTACIONAMENTO DE SUPERMERCADO

Recurso re -
Julgado em 14/03/1983

RESILIÇÃO ANTERIOR DO VÍNCULO CONTRATUAL POR DENÚNCIA VAZIA — PROVA DA NECESSIDADE - QUANDO É EXIGÍVEL

RESUMO

- ... Sucede que, por duas vezes, o autor tentou despejar a ré, mediante declarações resilitórias anteriormente à entrada em vigor da Lei nº 6.649/79. - A primeira dessas declarações de vontade ocorreu em 1976..., a segunda em 1979... Em ambas as oportunidades, não precisou o autor promover ação de despejo... Ficou no simples terreno das notificações, que surtiram o efeito desejados: a ré concordou com a majoração do aluguel e, com isso, permaneceu no imóvel. Esse fato é incontroverso. - Ora, se alguém retoma o imóvel, deverá, se nova a pretensão nesse sentido deduzir posteriormente, demonstrar a necessidade do pedido para uso próprio (Lei nº 6.649/79, art. 52 X). Com muito maior razão, essa necessidade deverá ser demonstrada quando, sem necessidade de promover a ação de retomada, obtém a vacância do imóvel pelo fato de a inquilina, atendendo à notificação, concordar com a extinção do vínculo "ex locato" ou, para não ser despejada, anuir na pretensão de elevação do aluguel. - O recurso à analogia leva à conclusão de que idêntico raciocínio há de aplicar-se à hipótese dos autos: aqui não se retoma para uso próprio - é certo - mas para uso de descendente. De qualquer forma, contudo, a pretensão ao desalijo, ainda que se fundada em anterior denúncia vazia, já ocorreu, devendo o autor, dessarte demonstrar a necessidade do pedido para conseguir a retomada para seu filho. - Necessidade e conveniência são termos inconfundíveis. Assim, a simples vantagem do filho do autor em mudar de bairro não configura necessidade do pedido de retomada, que é de denegar-se. - Pondere-se, por outro lado, a conduta dos litigantes: a ré, de seu lado, agindo sempre de boa fé, cumprindo com exatidão o contrato, anuindo em majorações do preço da locação para não se ver despejada. O autor, por seu turno, valendo-se desse expediente, utilizando-se do Poder Judiciário para mascarar seus fins. - O conjunto de elementos probatórios está a evidenciar que o autor exerce irregularmente direito, em tese, reconhecido, o que caracteriza ato ilícito (C. Civil, art. 160, 1), o que se impõe impedir. - Os direitos subjetivos têm uma missão social, que fica comprometida quando há um desvio do poder jurídico que a norma outorga, produzindo uma discordância com a finalidade pela qual a lei confere distintos poderes. Em casos tais, o abuso de direito se apresenta, e é dever do julgador vedar essa conduta, contrária ao conteúdo ético de que toda norma jurídica se encontra impregnada. O Direito é um instrumento a serviço da sociedade, uma esfera de ação garantida para que a pessoa cumpra suas finalidades de vida em coletividade. Se o direito é desviado do fim para o qual foi criado, se degrada e passa a ser ato ilícito, na forma do art. 160, 1, do Código Civil. - Negado provimento à apelação para manter a sentença que julgou improcedente a retomada. Julgado em 15-03-1983 Arquivo do Ementário Forense, TA/449 EMFOR 430

EMENTA

Havendo o locador, por denúncia vazia, resilido duas vezes o vínculo contratual, deverá, quando do exercício da retomada, provar a necessidade do pedido, ainda que pretenda destinar o imóvel retomando para uso do filho, nada importando que nas duas declarações resilitórias anteriores, o locatário tenha conseguido permanecer no imóvel por ter concordado com a majoração do aluguel. (Ementa modificada pelo EMENTÁRIO FORENSE).