

LOCAÇÃO COMERCIAL

RETOMADA PARA USO DE SOCIEDADE

Julgado em

10/12/1979

RETOMADA PARA USO PRÓPRIO — QUANDO É NECESSÁRIA

RESUMO

- ... Trata-se de ação de despejo objetivando a retomada do imóvel referido na inicial, localizado nesta Cidade, de propriedade da autora, sob a alegação de que reside, ela, em prédio alheio na Cidade de São Paulo, e necessita do imóvel retomando para sua residência, eis que deseja exercer sua profissão de artista, aqui no Rio. - Funda-se a pretensão ajuizada no art. 11, inc. V. da Lei 4.494/64, pedindo-se o processamento do feito nos moldes do Decreto-lei 890, de 26-09-69. - A sentença apelada (...) julgou a autora carecedora do direito à ação, porque, nada obstante a revelia do réu, há normas cogentes inobservadas no pedido, que exigem prévia notificação do locatário, para a retomada. - Irresignou-se a autora, mas lamentavelmente sem razão. - Trata-se de locação residencial celebrada à 12 de março de 1976, prorrogada por prazo indeterminado, que se rege, portanto, pelo Código Civil, com as alterações preconizadas no Decreto-lei nº 4/66, na Lei 5.334/67 e no Decreto-lei 1.534/77. - A retomada do imóvel locado, por não convir ao locador a continuação da locação, terá, em consequência que ser precedida de prévia notificação ao locatário, com prazo de 90 dias para restituição do imóvel (art. 1.209 c/c o disposto no art. 3º, "caput" do Decreto-lei nº 4/66. - Por outro lado, aplicando-se o Decreto-lei nº 1.534/77, à locação, esta terá a prorrogação legal pelo período ali mencionado. - Segue-se daí que a notificação para a retomada poderia, portanto, ser feita no interregno da prorrogação legal, ou após o decurso desta, sendo todavia, indispensável. - O procedimento da ação de despejo preconizado no Decreto-lei nº 890, de 26-09-69, só se aplica às locações regidas pela Lei 4.494/64, nas quais a retomada independe de prévia notificação. - Sem dúvida que a notificação da retomada de que se trata não impediria o seu deferimento, com base na lei que assegura esse direito à retomante, fundado em simples denúncia vazia, nada obstante a errônea fundamentação legal do pedido, porque ao juiz cabe aplicar o direito pertinente à solução dos fatos deduzidos pelas partes. Não lhe é lícito, todavia, corrigir os equívocos das postulações, quando entram em cheque, como ocorre na espécie, com redações legais expressas de ordem pública. - A sentença apelada prolatada com fiel observância das prescrições legais que regulam a matéria ventilada na demanda, não comporta, pois, a censura pleiteada. - Daí o desprovimento do recurso, que se impõe com a amargura para os julgadores, porque o despacho desfavorável da demanda resultou, simplesmente, da maneira equivocada como foi proposta. Julgado em 11-12-1979 Arquivo do Ementário Forense, TA/290 EMFOR 389

EMENTA

Aplicação do art. 3º "caput" do Decreto-lei nº 1.534 de 13 de abril de 1977. - Na locação residencial prorrogada por prazo indeterminado, o procedimento na ação de despejo preconizado no Decreto-lei nº 890 de 26-09-1969, só se aplica às locações regidas pela Lei nº 4.494 de 1961, nas quais a retomada independe de prévia notificação. (Ementa do EMENTÁRIO FORENSE)