

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

EXECUÇÃO CONTRA DEVEDOR SOLVENTE

Recurso Ap .
Relator RUITER OLIVA
Julgado em 09/12/1986

ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO DIREITO DE PREFERÊNCIA — DESCABIMENTO

RESUMO

- Trata-se de ação de despejo por denúncia vazia que J. B. propôs em face de A. A. P., tendo por objeto imóvel que fora verbalmente locado ao segundo para fins não residenciais e adquirido pelo segundo do primitivo locador. - A inicial veio acompanhada de notificação premonitória feita pelo autor ao réu pelo prazo de trinta dias (fls.) e de prova - escritura de venda e compra e certidão de matrícula imobiliária (fls.) - de ter sido o imóvel adquirido em dezembro de 1988 por J. B. e sua mulher e Jamil B. e sua mulher. - O réu, uma vez citado, apresentou contestação (fls.) e reconvenção (fls.). - Na primeira peça, preliminarmente, pediu fosse decretada a extinção do processo, posto não comprovada a propriedade do imóvel despejando e proposta a ação e despejo além do prazo previsto no art. 806 do CPC, o que tornara ineficaz a notificação premonitória. No mérito, sustentou a improcedência do pedido ao argumento de que o pretendido despejo visaria tão somente a majoração dos alugueres. - Na segunda, pediu fosse decretada a nulidade da alienação do imóvel feita ao autor, porque preterido o direito de preferência dele réu no negócio, ou, então, indenização por perdas e danos. - Com réplica (fls.) e contestação ao pleito reconvenicional (fls.), sobreveio a respeitável sentença de fls., que, depois de re jeitar as preliminares arguidas: a) julgou improcedente o pedido de despejo, por entender que, em se tratando de locação em vigor por prazo indeterminado celebrada antes da vigência da Lei nº 8.245/91, a notificação, nos termos do art. 78 deste diploma legal, deveria ter concedido ao réu o prazo de doze meses, não de trinta dias, para a desocupação; e b) julgou extinta a reconvenção, porque proposta em face do adquirente do imóvel, não do alienante, como determinado pelo art. 33 da mesma Lei nº 8.245/91. - Inconformadas, apelam as partes. - O autor às fls., sustentando equivocada a sentença ao aplicar o artigo 78, da Lei nº 8.245/91, à espécie, porquanto não residencial a locação, ao passo que o dispositivo aplica-se às residenciais apenas. Daí pedir a reforma do decidido e o acolhimento do pedido de despejo. - O réu às fls., insistindo no conhecimento da reconvenção, já que, tendo sido acionado pelo atual proprietário do imóvel, em face dele é que caberia ela. - Recursos tempestivos, preparado somente o do autor (fls.), por ser o réu beneficiário da gratuidade (fls.), e respondido apenas o do autor (fls.). - É o relatório. - Impossível dar guarida ao apelo do réu, pouco importando ter sido ele acionado pelo atual proprietário do imóvel locado. - Com efeito, sentindo-se preterido no direito de preferência para adquiri-lo, haverá o locatário, como decorre do art. 33 da Lei nº 8.235/91, de acionar o alienante do imóvel em busca de indenização de perdas e danos, ou o alienante e o adquirente em busca da adjudicação do bem, para tais fins evidentemente não se prestando a via reconvenicional em ação de despejo que lhe foi movida pelo atual proprietário daquele, porquanto não encontrará parte passiva legítima para responder a pretensão indenizatória, ou encontrará pólo passivo incompleto para o processamento da pretensão adjudicatória. - Já o apelo do autor merece ser provido. - Deve ras, o art. 78 da Lei nº 8.245/91 somente se aplica às locações residenciais. - WALDIR DE ARRUDA MIRANDA CARNEIRO (Anotações à Lei do Inquilinato, Editora RT, 2000, pág. 692), a respeito do tema indaga: "E como ficam as locações não residenciais, celebradas sobre a égide da lei anterior (como é o caso) e que tenham exaurido o prazo estabelecido". Ele mesmo responde: "A elas se aplicam os arts. 56 e 57 da lei atual". E explica: "No sistema da nova lei só há norma especial para as locações antigas de natureza residencial, pois o legislador pretendeu distinguir seu tratamento das locações novas, no que concerne à possibilidade de retomada

imotivada". - Daí poder o locador de imóvel para fins não residenciais denunciar a locação que vigora por prazo indeterminado, mediante notificação premonitória com prazo de trinta dias, que é, justamente o do art. 57, não de doze meses, como exigido pelo art. 78. - Diante do exposto, nego provimento ao recurso do réu, dando ao do autor, boa que foi a notificação, para declarar rescindida a locação e decretar o despejo do imóvel, a ser coercitivamente empreendido se o locatário desatender intimação para desocupá

EMENTA

Sentindo-se preterido no direito de preferência para adquiri-lo, haverá o locatário, como decorre do artigo 33 da Lei nº 8.245/91, de acionar o alienante do imóvel em busca de indenização de perdas e danos, ou o alienante e o adquirente em busca da adjudicação do bem, para tais fins evidentemente não se prestando a via reconventional em ação de despejo que lhe foi movida pelo atual proprietário daquele, porquanto não encontrará parte passiva legítima para responder a pretensão indenizatória, ou encontrará pólo passivo incompleto para o processamento da pretensão adjudicatória.

NOTA DA REDAÇÃO

RT