

RESPONSABILIDADE CIVIL

DANOS MORAL E MATERIAL

Recurso

Recurso Especial 264.544-

Relator

MINISTRO VICENTE LEAL

LOCAÇÃO — RETOMADA - DESVIO DE USO - INDENIZAÇÃO

EMENTA

ACÓRDÃO: Recurso Especial Nº 264.544-RJ Ementa Recurso Especial. Civil e processual civil. Locação. Retomada. Desvio de uso. Indenização. Motivação suficiente para fundamentar a decisão. Artigo 52, parágrafo 3º, da lei do inquilinato. Força maior. Afastamento. Não conhecimento. 1. "(...) É cediço o entendimento de que o juiz não está obrigado a responder todas alegações das partes, quando já tenha encontrado motivos suficientes para fundamentar a decisão, nem está obrigado a ater-se aos fundamentos indicados por ela e tampouco a responder um ou todos os seus argumentos." (REsp 254.409/MG, Relator MINISTRO VICENTE LEAL, in DJ 15/10/2001). 2. "O locatário terá direito à indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar." (artigo 52, parágrafo 3º, da Lei nº 8.245/91). 3. O artigo 52, parágrafo 3º, da Lei do Inquilinato busca evitar a retomada insincera, assegurando ao locatário o direito de vir a ser ressarcido pelos danos causados pelo locador que se utiliza indevidamente da prerrogativa legal, empregando-a como subterfúgio especulativo, conferindo destinação diversa da declarada ou, ainda, quedando-se inerte pelo prazo de três meses contados da entrega do imóvel. 4. Se por um lado o dispositivo impõe tão-somente ao locador especulador, ardiloso ou desidioso o dever indenizatório, de outro, a toda evidência, exime a responsabilidade daquelo outro, desprovido de tais ânimos, que se depara com obstáculo impeditivo ou retardativo à ocupação do imóvel, como o é, desenganadamente, a força maior. 5. É irrelevante que o motivo de força maior tenha se verificado antes da entrega do imóvel, se a sua ocorrência é posterior à decretação do despejo e os seus efeitos mostram-se suficientes a inviabilizar a pretendida destinação do bem retomado. 6. Recurso não conhecido. Acórdão Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Sexta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator. Os Srs. Ministros PAULO GALLOTTI, FONTES DE ALENCAR E FERNANDO GONÇALVES votaram com o Sr. Ministro-Relator. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro VICENTE LEAL. Brasília (DF), 13 de novembro de 2001 (Data do Julgamento). Min. Fernando Gonçalves - Presidente Min. Hamilton Carvalhido - Relator Relatório O Sr. MINISTRO HAMILTON CARVALHIDO: Recurso especial contra acórdão da 6ª Câmara Cível do Tribunal Justiça do Estado do Rio de Janeiro que, negando provimento ao apelo interposto por Lúcia Waissman, preservou a sentença que julgou improcedente a ação indenizatória proposta em desfavor de Aloysio Cariello. A recorrente aponta omissão no acórdão porque deixou de examinar se o motivo de força maior que determinou a improcedência do pedido teria "ocorrido fora do prazo legal de três meses" a que alude o artigo 52, parágrafo 3º, da Lei do Inquilinato. Daí porque, assevera, "(...) Não havendo enfrentado a análise específica da contradição existente entre a cronologia dos eventos, narrados no próprio acórdão, e o dispositivo da lei que situa a força maior exonerativa no prazo de 3 meses da desocupação, tal como lhe havia requerido a, então, embargante, a respeitável decisão recorrida deixou de apreciar 'todas as questões' do contraditório, merecendo, por tal razão, ser cassada." (f.434). Alega, outrossim, que "(...) o fato de força maior, exonerativo da obrigação de dar, ao imóvel, o destino alegado, há de ocorrer, necessariamente", no "interregno de 3 meses a contar da retomada do imóvel." (f. 435). Na

espécie, ac rescenta, "(...) o motivo de força maior alegado remonta a 1991, 2 anos antes da efetiva retomada e se prolonga para um prazo que culmina em 2 de julho de 1993, 4 meses além desta. Não se passou, assim, nos estreitos limites de 3 meses definidos pela lei, havendo a decisão que reconhece a força maior, situada para além do prazo necessário para que ela pudesse exonerar o recorrido de sua responsabilidade, contrariado a lei federal." (f. 435). Violação dos artigos 458, inciso III, do Código de Processo Civil e 52, parágrafo 3º, da Lei nº 8.245/91 funda a insurgência