

RESPONSABILIDADE CIVIL

DANOS MORAL E MATERIAL

Recurso Apelação Cível 1998.001.1231
Relator Trata

INVENTARIANTE — DESPEJO - LEGITIMIDADE - IMÓVEL RURAL - ESTATUTO DA TERRA - NÃO INCIDÊNCIA - IMÓVEL QUE SE DESTINA A EXPLORAÇÃO INDUSTRIAL, APLICAÇÃO DA LEI Nº 8.245/91

EMENTA

ACÓRDÃO: Apelação Civil. Ação de despejo por falta de pagamento. Imóvel rural Destinado À exploração industrial. Não incidência do estatuto da terra. Submissão À lei de locações. Legitimidade do inventariante e herdeiro. Artigo 10 da Lei nº 8.245/91 Se o imóvel objeto do contrato de locação celebrado entre partes foi destinado à exploração industrial, com vedação expressa à exploração do solo, não se coaduna com os princípios que regem o arrendamento rural. Em casos dessa natureza, aplica-se a Lei nº 8.245/91 no que tange à locação não residencial, ante o critério da destinação adotado pelo Legislador para definição de imóvel urbano. O inventariante, na condição de administrador dos bens do autor da herança, ou na defesa de direito próprio como herdeiro, tem legitimidade para propor ação de despejo em face do locatário, visto que a sucessão é fato idôneo para legitimar a transmissão do domínio-e o exercício da posse sobre o imóvel locado. Aplicabilidade do artigo 515, do § 3º, do Código de Processo Civil. Recurso conhecido e provido. Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível, nº 32386/2004, em que é Apelante José Jorge Pessanha Nunes e Apelado Construceu Industria e Comércio Ltda. Acordam os Desembargadores que compõem a Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Des. Relator. Trata-se de ação de despejo cumulada com resilição de contrato de arrendamento rural por falta de pagamento, proposta por José Jorge Pessanha Nunes em face da Construceu Industria e Comércio Ltda., em curso na 2ª Vara Cível de Campos dos Goytacazes, sob o fundamento de que não foi pago o preço mensal fixado para o arrendamento, referente aos seguintes períodos: fevereiro de 2000 a agosto de 2001, junho de 2002 a agosto de 2002 e agosto de 2002 a junho de 2003, totalizando a quantia de R\$ 10.753,03, da forma consignada na inicial. Além disso, o autor alega que o imóvel foi arrendado a terceiros. sem o prévio consentimento do arrendante e que foram vendidas coisas da empresa arrendatária, o que seria suficiente para a resilição do contrato. A contestação foi oferecida à f. 36/40, arguindo, em preliminar, a ilegitimidade ativa, sob o fundamento de que o limiar do direito em litígio é o espólio de Ana da Conceição Pessanha Nunes, enquanto a ação foi proposta pelo inventariante, em nome próprio, além de insurgir-se contra o rito processual adotado. No mérito, sustentou que a alteração do quadro societário não tem o condão de rescindir o contrato de arrendamento e que há excesso de cobrança. A f. 45/46 sobreveio a sentença que extinguiu o processo sem julgamento do mérito, com amparo no art. 267, VI, do Código de Processo Civil, sob o fundamento de que a ação foi proposta por José Jorge Pessanha Nunes e que o titular do direito é o espólio de Ana da Conceição Pessanha Nunes, sendo aquele o inventariante e parte ilegítima para figurar no pólo ativo. O autor interpôs recurso tempestivo às f. 49/51, objetivando a reforma da sentença, sob o fundamento de que a ação foi proposta pelo espólio, havendo apenas uma inversão na petição inicial, e que não lhe foi dada a oportunidade de emendá-la. VOTO O contrato em tela não se enquadra na definição legal de arrendamento rural, uma vez. que não há atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista e, assim, está fora do alcance da Lei nº 4.504 e do Decreto 59.566/66 Na verdade, o imóvel objeto do contrato de f. 10/11 foi destinado à exploração industrial, com vedação expressa à exploração do solo, logo estão afastados os princípios que regem o arrendamento rural. Evidencia-se, pois, diante das peculiaridades do caso concreto, a aplicabilidade

das regras da Lei nº 8.245/91 no que tange à locação não residencial, ante o critério da destinação adulado pelo Legislador para definição de imóvel urbano. Na hipótese dos autos, o apelante demonstrou e provou a condição de herdeiro e inventariante dos bens deixados pela locadora (Ana da Conceição Pessanha Nunes) e, assim, está legitimado para pleito em questão. O inventariante na condição de administrador dos bens do autor da herança ou na defesa de direito próprio como herdeiro, tem legitimidade para propor ação de despejo em face do locatário, visto que a sucessão é fato idôneo para legitimar a transmissão do domínio e o exercício da posse sobre o imóvel locado. A esse respeito, inúmeros precedentes deste Tribunal, entre os