

EXTINÇÃO DO PROCESSO

INDEFERIMENTO DA INICIAL

Tribunal

TJRS

QUANDO LHE CUMPRE RESPEITAR O CONTRATO

RESUMO

- Como se verifica da análise dos autos, a recorrente adquiriu o imóvel objeto da ação de despejo, tendo esta efetuada a notificação para desocupação do prédio no prazo de 90 (noventa) dias (f.). - Entendo que a irresignação não merece acolhimento, uma vez que se trata de locação por tempo determinado como se depreende do termo de contrato de f., que tem como data final o dia 31.12.1999, o que impossibilita a ação de despejo por denúncia vazia. - Ao contrário do que alega a recorrente, o art. 8.º da Lei 8.245/91, impõe para o exercício da ação de despejo por denúncia vazia que o contrato de locação seja de prazo indeterminado, independentemente da existência de cláusula que possibilite a continuidade da locação. - Sobre o assunto ensina SÍLVIO DA SALVO VENOSA: "Para as locações não residenciais existe importante divisor de águas, qual seja, estar ou não a relação jurídica sob a égide da ação renovatória. Quando não há possibilidade de renovação compulsória da locação, o contrato submete-se aos princípios gerais da Lei do Inquilinato, sujeitando-se à denúncia vazia após findo o prazo determinado, e mais o que fixam as disposições gerais (arts. 1.º a 45)". - Ademais, o adquirente do imóvel locado tem autorização para denunciar o contrato de locação, se não lhe interessar sua manutenção, pois não está obrigado a respeitar o ajuste que fora celebrado pelo proprietário anterior, consoante demonstram os seguintes julgados: "Ementa: Locação. Ação ordinária de despejo. Denúncia vazia. Prova. Cerceamento de defesa. Não se há reclamar do julgamento imediato se ao juiz a demanda pareceu suficientemente instruída para a prestação jurisdicional e, quando oportunizada a produção de provas, a parte silenciou. Ademais, não basta alegar senão que demonstrar a importância da prova para o desate do litígio. Venda do imóvel locado. Cabível ação de despejo proposta pelo adquirente do imóvel locado, em se tratando de contrato por prazo indeterminado, quando ausente cláusula de vigência no contrato de locação é previamente notificado o locatário. Apelação desprovida" (TJRS, 2ª Câ. Cív., ApCív 599479136, rel. Des. Jorge Luís Dall'agnol, j. 04.08.1999). "Ementa: Ação de despejo fundada no art. 8º da Lei 8.245/91. Cerceamento de defesa. Inocorrente, por tratar-se de matéria de direito. Benfeitorias. Não são oponíveis ao atual proprietário, conforme enunciado da Súm. 158 do STF. Denúncia da locação. É cabível quando não há cláusula de vigência do contrato em caso de alienação, consoante disposto no art. 8.º da Lei inquilinária atual. Preliminar rejeitada. Apelo improvido" (TJRS, 16ª Câ. Cív., ApCív 70000544585, rela. Des. Genaceia da Silva Alberton, j. 06.09.2000). - Contudo, tal direito só seria concedido ao adquirente somente quando o contrato de locação for por tempo indeterminado, o que, diga-se, não se amolda à situação dos autos (art. 8º da Lei do Inquilinato). - Desse modo, entendo que agiu com acerto o magistrado de primeiro grau ao julgar improcedente a ação de despejo, pois, como se pode verificar, o contrato escrito é por prazo determinado. - Face ao exposto, conheço e nego provimento ao presente recurso, mantendo a sentença a quo por seus próprios fundamentos. - É como voto. Ac. de 13-09-2005 Revista dos Tribunais. Dezembro, 2005. Ano 94. Vol. 842. Pág. 326 Arquivo do EMFOR, TJRN/N 6937 EMENTÁRIO FORENSE. Dezembro, 2007. Ano LIX. Nº 709 jeam

EMENTA

O adquirente do imóvel objeto de contrato de locação por prazo determinado, nos termos do art. 8º, da Lei 8.245/91, tem autorização para denunciar o contrato locatício, se não lhe interessar sua manutenção, contudo não tem o direito em acionar o locatário para desocupar o imóvel antes do fim do prazo.

NOTA DA REDAÇÃO

