

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

JUROS COMPENSATÓRIOS E MORATÓRIOS

IMÓVEL COMERCIAL — PRAZO INDETERMINADO - ADMISSIBILIDADE - INTELIGÊNCIA DA LEI 8.245/91

RESUMO

- ... Notícia titularidade de usufruto vitalício sobre metade ideal do imóvel, pertencendo a outra parte a R.. Informa terem celebrado com o requerido, conjuntamente, contrato de locação para fins comerciais, em data de 25.11.1981. Argumenta, ainda, para reforçar a motivação da retomada do imóvel, que os locativos são irrisórios, recebendo apenas R\$0,20 (vinte centavos de real) por mês. Efetuiu a notificação premonitória, concedendo ao requerido 30 (trinta) dias para desocupação do imóvel, prazo esse desrespeitado, já que o locatário permanece no imóvel, fato propulsor da presente demanda (f.). O requerido, em contestação, argumenta que a retomada deve ser consentida por ambos locadores, sobretudo por existir declaração de R. no sentido da continuidade da relação locatícia. Enfatiza que a legislação vigente prevê a ação revisional para resolver distorções nos locativos (f.). - O autor apresentou réplica, noticiando a existência de ação de extinção do condomínio, onde o co-locador R. defende a perpetuidade do condomínio, e de ação de consignação em pagamento, onde foi aplicada a pena de litigância de má-fé ao autor R. - O co-locador R. apresentou a manifestação, postulando a improcedência da demanda despejatória (f.). - Conclusos os autos, sobreveio sentença de procedência da ação de despejo, entendendo a julgadora monocrática que é possível ao co-locador e condômino denunciar a locação do imóvel em condomínio, mesmo contra a vontade do outro condômino, sobretudo pelas peculiaridades da presente demanda. Notícia que o condomínio desfez-se nos autos do Proc. 01.192.609.533 (extinção do condomínio), cabendo ao condômino R., por sua própria opção, o lado esquerdo do imóvel, onde não está localizada a loja locada. De outra parte, entende presentes os requisitos do art. 57 da Lei 8.245/91. O condômino R. foi excluído da lide, aplicando-se-lhe a multa de 10 (dez) salários mínimos, a título de perdas e danos, ante a litigância de má-fé, nos termos do art. 17 e incisos do CPC (f.). - Irresignados, o locatário e o condômino R. apresentaram apelações (f.). - O locatário, reiterando os termos de sua contestação, enfatiza a ilegitimidade ativa do apelado para propor a ação de despejo isoladamente, sem a aquiescência do co-locador. Refere não ser cabível a ação de despejo com base na denúncia vazia, quando, em verdade, a motivação é o valor baixo do locativo e por já estar depositando para o apelado valor superior sem qualquer oposição. Por fim, refere que a extinção do condomínio não pode servir de motivação da presente sentença, pois foi posterior ao ajuizamento da ação de despejo. - O co-locador, por seu turno, em preliminar, postulou o reconhecimento de sua legitimidade para atuar no feito e o conseqüente afastamento da pena de litigância de má-fé. No mérito, reitera os termos de sua anterior manifestação no sentido da continuidade da relação locatícia. - O apelado apresentou contra-razões, propugnando pela manutenção do decisum. Enfatiza que os autos tratam de denúncia vazia de locação comercial, possuindo o apelado legitimidade para a propositura da presente demanda (f.). - Contados e preparados, vieram os autos para exame desta Corte de Justiça. Ac. de 25-03-1997 Revista dos Tribunais - Agosto de 1997 - vol. 742 - pág. 410 EMFOR 575

EMENTA

Tratando-se de locação comercial, por prazo indeterminado, regida pela Lei 8.245/91, é perfeitamente admissível a denúncia vazia para retomada posterior do imóvel via ação de despejo.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais