

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

JUROS COMPENSATÓRIOS E MORATÓRIOS

DESTINO DIVERSO DADO AO IMÓVEL — MOTIVO DE FORÇA MAIOR - MULTA - QUANDO NÃO É DEVIDA

RESUMO

- A disposição, contudo, assevera JOSÉ DA SILVA PACHECO, "não deve ser aplicada com rigidez, mas somente quando ficar evidenciado que o retomante houve-se com culpa ou dolo, ou quando se apurar retomada manifestamente imprudente ou maliciosa por parte do locador" (Comentários à Nova Lei do Inquilinato, Ed. RT, 1980, págs. 179 e 180). - A força maior, de seu turno, que o art. 39 da Lei do Inquilinato admite como excludente da responsabilidade do senhorio, constitui o fato necessário, inafastável, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir, consoante dispõe o art. 1.058, parágrafo único, do CC. - A excludente não refere, como quer o apelante, apenas às condições do imóvel, e que impeçam sua utilização, mas pode reportar-se às pessoas, ou somente a elas. São muitas as hipóteses que vêm sendo nela encartadas pela doutrina e pela jurisprudência (cf. v.g., a ob. cit.). O pensamento de LAURIA TUCCI, invocado pelo apelante, não lhe aproveita, bem ao contrário. - No presente caso, bem decidiu o MM. Juiz singular no afastar a responsabilidade do locador. - O despejo foi pedido em abril para uso de filho que ia se casar em novembro. Homologado o acordo, a desocupação ocorreu a 30 de setembro. Após a desocupação o imóvel sofreu pequena reforma, segundo o locador, e o prédio ficou pronto para abrigar o filho, que efetivamente casou a 8 de novembro, conforme o anunciado. - Ocorreu, no entanto, que o rapaz, empregado de empresa de Informática em Ribeirão Preto (...), foi prestar serviços na Prefeitura Municipal de Ituverava, desde 6-11-86, como certificou o secretário da Municipalidade (...). Assumiu o beneficiário, segundo o mesmo documento, a função de "programador responsável pelo CPD" junto a essa Prefeitura. Mais do que isso, desvinculou-se de sua empregadora Eprom e se tornou funcionário municipal de Ituverava, desde 14-3-87, como está na mesma certidão. - Ora, está claro que o locador não preconcebeu essa situação, não foi imprudente em face dela, nem podia evitá-la. Os fatos se precipitaram à época do casamento do beneficiário, como mostram os documentos juntados e referidos. Ac. de 06-06-1989 Revista dos Tribunais - Junho de 1989 - Vol. 644 - Pág. 122 EMFOR 532

EMENTA

A multa por desvio de uso do imóvel retomado prevista no art. 39 da Lei 6.649/79 tem por objetivo inibir a conduta maliciosa, fraudulenta, de locador que, não necessitando retomar o prédio locado e querendo dar-lhe destino diverso da locação indesejada, vale-se, com dolo ou culpa, insinceramente da permissão legal. Caracterizado motivo de força maior e inexistindo dolo ou culpa, a multa é indevida.

NOTA DA REDAÇÃO

RT