

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

JUROS COMPENSATÓRIOS E MORATÓRIOS

Recurso

REsp 568-

CURSO PRÉ-ESCOLAR — DENÚNCIA VAZIA - DESCABIMENTO

RESUMO

- A locação urbana, dado o relevo do instituto, há vários anos é disciplinada por lei especial. - Ocorre, entretanto, a Lei 6.239 de 19 de setembro de 1975 - Regula as ações de despejo de hospitais, unidades sanitárias oficiais, estabelecimentos de saúde e ensino - confere tratamento próprio à relação jurídica, quando no imóvel é desenvolvida uma dessas atividades. - Compreende-se a finalidade da norma, visto o contrato de locação não interessar apenas ao senhorio e ao inquilino. Alcança, em seus efeitos, várias pessoas, às vezes, uma comunidade, que não pode, de uma hora para outra ser sacrificada com interrupção abrupta dos serviços de saúde ou educação. - Evidencia-se, pois, o interesse público para motivar a distinção legal. - Concilia-se, assim, o direito de propriedade, ressaltado no v. acórdão, com o interesse público. - É lógico, não é qualquer estabelecimento de ensino que justifica o tratamento especial. - O curso, em primeiro lugar, deve desenvolver um "currículo" regular, ou seja, seqüência de matérias destinadas à formação escolar e cultural do aluno, ilustrativamente, o 1º ou 2º grau, faculdade, escola profissionalizante. - Não me impressiona a circunstância de órgão oficial, por exemplo, o Conselho Federal de Educação reconhecer o curso, aprovar o corpo docente, estabelecer a grade mínima de matéria e fixar a duração. - A lei não se preocupa com a parte técnica. Reedite-se, sobrepõe o interesse público. - Escola jardim ou jardim de infância, escola maternal representam os primeiros passos para a atividade escolar. Aliás, a Constituição da República registra entre os direitos dos trabalhadores urbanos e rurais, além de outros que visem à melhoria de sua condição social: assistência gratuita aos filhos e dependentes desde o nascimento até seis anos de idade em creches e pré-escolas (art. 7º, XXV). - Teleologicamente, os respectivos cursos merecem, para o fim debatido nestes autos, o mesmo tratamento dos estabelecimentos que ministram o primário, eleito como dever dos pais para o filho em idade escolar (CP, art. 246 - Abandono intelectual). - Não há, pois, confundir a hipótese em debate com cursos esporádicos de instrução ou especialização que não têm, como o pré-escolar a projeção de seqüência regular e evolutiva e atendem mais ao indivíduo do que a grupos de pessoas. - O discurso judiciário, no entanto, não pode conduzir à iniquidade. Urge conciliar as normas com o sentido material do instituto. - A Lei nº 6.239/75, quanto à ação de despejo enumera taxativamente as respectivas causas. O critério "numerus clausus" interpretado ao pé da letra leva, sem dúvida, a verdadeiro absurdo, ou seja, o senhorio restar à vontade do inquilino, impedido de exercer o direito de propriedade, dentre os quais está o de usar, fruir do imóvel. - Cumpre, pois, equilibrar o direito referido com o interesse público. Perfeitamente admissível porque ambos são tratados na Constituição da República. Evidente, não se re pelem. - Em decorrência do direito de propriedade, ao rol das causas relacionadas na Lei 6.239/75, entenda-se, implicitamente, decorrência de interpretação lógico-sistemática, presente se faz quando o senhorio deseja recuperar a posse direta do prédio para uso próprio. Não se concebe lei ordinária opor-se à Lei Maior. - Este Tribunal, no REsp. 568-CE, extraiu conclusão diferente. Embora renda minhas homenagens aos eméritos julgadores, penso, "data venia", dever-se-á conferir interpretação mais liberal. Caso contrário, chegar-se-á, talvez, a reduzir, na espécie, o direito de propriedade ao direito de locar o imóvel. Aliás, o douto vencido considerou razoável o entendimento contrário. - No caso dos autos, a ação de despejo foi imotivada, ou seja, mediante denúncia vazia. - O dardo não pode ser lançado tão longe! Se assim o fizesse, praticamente, estaria revogada a Lei 6.239/75. - O pormenor é, pois, relevante. - A concessão que faço repousa em motivo relevante, de modo a evitar a fraude à lei. - Em considerando esse particular, conheço do recurso especial e dou provimento. Ac. de 15-03-1994 VENCIDO O SR. MIN.

EMENTA

O contrato de locação não interessa apenas ao senhorio e ao locatário. Alcança, muitas vezes, a comunidade, como acontece no aluguel, cujo imóvel é destinado a estabelecimento de ensino. O pormenor explica a Lei 6.239/75, norma especial, relativamente à disciplina da locação. Essa lei, quanto à ação de despejo, enumera taxativamente as respectivas causas. O critério "numerus clausus", interpretado ao pé da letra, leva a absurdo, submete o senhorio à vontade do inquilino, impedido de exercer o direito de propriedade compreensivo de usar o prédio. Interpretação lógico-sistemática, com respaldo da Constituição da República, consente equilibrar os direitos das partes. Autoriza, por isso, a recuperação da posse direta para uso próprio. A lei ordinária não se opõe à Lei Maior.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais