

RETOMADA PARA USO DE DESCENDENTE

Recurso
Tribunal

REsp 1.345-
STJ

LOCATÁRIO QUE ATENDE À NOTIFICAÇÃO — DESTINO DIVERSO DADO AO IMÓVEL - DIREITO À MULTA**RESUMO**

- ... De há muito, ainda na vigência de antigo diploma inquilinário, a matéria encontrava previsão específica, no direito pretoriano: "É devida a multa prevista no art. 15, parágrafo 6, da Lei 1.300, de 28-12-50, ainda que a desocupação do imóvel tenha resultado da notificação e não haja sido proposta ação de despejo" (Súmula 109 (*)). - Referida Súmula, adaptada ao art. 39 da Lei 6.649/79, persistiu em vigor (RT 637/135; JTA 104/278, 110/368, JTA-Lex 76/249; RJTAMG 30/186 e 32/115; Boletim da AASP 1.477/81 e 1.554/231); com isso, se tem pronunciado que a multa é cabível, ainda quando o locatário eventualmente notificado e embora, para a denúncia cheia, esse ato seja prescindível, haja deixado o prédio antes de ajuizado o pedido de retomada (RT 644/115 e RJTAMG 28/171), ou se este terminou por acordo (JTA 72/305). - O entendimento tem razão de ser, pois a posição contrária tende a gravar o inquilino receptivo, que haja considerado e buscado atender à solicitação manifestada pelo senhorio retomante, de cuja sinceridade não duvidará; para só favorecer ao locatário recalcitrante, só desalojado em virtude de ordem judicial, ainda que se conservasse, eventualmente, no imóvel, por simples emulação. - Confirmam-se decisões do colendo STJ, nesse sentido: "A multa prevista no art. 39 da Lei do Inquilinato é aplicável também nos casos em que o inquilino deixa o imóvel voluntariamente, após notificação ou comunicação extrajudicial do locador, afirmando um dos casos legais de retomada" (REsp 1.345-DF, 4ª T., rel. Min. ATHOS CARNEIRO, 21-11-89). - Não desobedece ao art. 39 da Lei 6.649/79 a resolução judicial que tem por cabível a multa o caso de devolução espontânea do imóvel pelo locatário, a pedido do locador, que, porém, não o usou para o fim declarado" (AgRg 1.581-DF, 3ª T., rel. Min. NÍLSON NAVES, 13-3-90). - É certo que, na espécie, se foi além, não se limitando a atitude da locadora à simples comunicação extrajudicial ou à postulação desqualificada, perante a inquilina; houve, sim, a demanda ajuizada, para uso de descendente, timbrando a respectiva citação em vincular "o locatário residencial em face do retomante" (PAULO RESTIFFE NETO, *Locação - Questões Processuais*, Ed. RT, São Paulo, 1985, nº 193, pág. 143); daí ser admitida, em princípio, a multa, "tenha sido o despejo autorizado pelo juiz ou resultado de acordo ou conciliação" (ob. e loc. cit., pág. 144). - Noutros termos: "Na ação de despejo, a multa incide, tenha o despejo sido decretado pelo juiz ou resultado de acordo ou conciliação" (Ap. 105.912, 3ª C., rel. CELSO FERRAZ, apud. R. LIMONGI FRANÇA, *Jurisprudência da Locação e do Despejo*, Ed. RT, São Paulo, 1984, nº 33, pág. 50). - Em idêntico sentido, para hipóteses de mero atendimento de notificação do locador, mas com vinculação ao motivo declinado, ou de transação, após aforado pedido de retomada, há diversos outros arestos, bem recentes, desta Corte (Ap. 234.203-6, 8ª C., rel. MARTINS COSTA, 9-5-89, JTA-Lex 119/316; 243.231-3, 2ª C., rel. BATISTA LOPES, 20-9-89, JTA-Lex 120/340; 254.790-8, 2ª C., rel. BATISTA LOPES, 21-12-89, JTA-Lex 123/390). - Há, inclusive, precedente específico desta Câmara, para episódio em que houvera transação homologada, no bojo de pedido de despejo para uso de descendente; sem embargo, ocorrente o desvio de uso, perfilhou-se o entendimento de ser admissível a multa do art. 39 da Lei 6.649/79 (Ap. 250.954-0, rel. FRAGA TEIXEIRA, com votos vencedores QUAGLIA BARBOSA E SOUZA ARANHA, 13-12-89, JTA-Lex 121/362). Ac. de 01-06-1992 Revista dos Tribunais - Outubro de 1992 - Vol. 684 - Pág. 117 (*) "É devida a multa prevista no art. 15, parágrafo 6º, da Lei nº 1.300, de 28-12-50, ainda que a desocupação do imóvel tenha resultado da notificação e não haja sido proposta a ação de despejo" (In "EMFOR", Nº 193). EMFOR 533

EMENTA

A multa prevista no art. 39 da Lei 6.649/79 é cabível, ainda ficando o locatário, eventualmente notificado - e embora, para a denúncia cheia, esse ato seja prescindível - haja deixado o prédio antes de ajuizado o pedido de retomada, ou se este terminou por acordo.

NOTA DA REDAÇÃO

RT