

# LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA

## JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA

### OPOSIÇÃO INJUSTIFICADA E MANIFESTAMENTE CONTRADITÓRIA — QUANDO SE CARACTERIZA

#### RESUMO

- O condômino-usufrutuário tem legitimidade para demandar sozinho ação de despejo, mormente quando notificado o outro condômino. Impedir o exercício do direito de ação equivaleria a vedar o acesso à justiça, ferindo princípio constitucional erigido a direito individual do cidadão e previsto no art. 5º, XXXV, da CF. - Ademais, o outro condômino foi cientificado da pretensão, tanto que interveio no feito, ainda que de forma inusitada, contestando a ação. - É certo que os Tribunais não têm posicionamento unânime a respeito da matéria, ora exigindo a manifestação dos demais condôminos (RT 606/168), ora dispensando a anuência (JTA 122/252). - Particularmente, não tenho dúvidas quanto a possuir o condômino-usufrutuário legitimidade para demandar sozinho a retomada do imóvel, especialmente quando o outro condômino discordar da pretensão sem nenhuma justificativa para tal. - Obrigar, em circunstâncias tais, a manutenção de contrato manifestamente prejudicial, como no caso concreto em que o aluguel está fixado em valor irrisório, equivaleria a enriquecimento ilícito do locatário. - No caso, outro fator contribui, ainda, para firmar a legitimidade do autor, pois, quando o contrato de locação foi celebrado, eram ambos proprietários do imóvel, tendo sido o usufruto instituído durante a vigência do contrato. - Além do mais, e disto a sentença fez expressa referência, durante a instrução do presente feito foi extinto o condomínio existente sobre o imóvel objeto da retomada, tendo o autor escolhido o quinhão onde está situada a loja comercial do locatário (f.). - Quanto ao cabimento da denúncia vazia, não resta nenhuma dúvida, pois se trata de locação não-residencial, por prazo indeterminado, e regido pelo art. 57 da Lei 8.245, de 18.10.1991, porquanto precedendo à ação providenciou o apelado, por meio do Ofício do Registro Especial (Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas), a regular notificação premonitória. - Veja-se a doutrina a respeito: "Se o prazo é indeterminado, por assim constar convencionado, ou em virtude de prorrogação contratual, pode o locador mediante denúncia vazia encerrar a locação, e, em seguida, promover o despejo para retomar o imóvel" (ARNALDO RIZZARDO, Contratos, v. II, Aide Editora, 1. ed., Rio de Janeiro, 1988, p. 584). - Neste sentido, tenho que a Julgadora monocrática agiu corretamente considerando válida a notificação pela forma em que se efetuou. - Possível a retomada imotivada, torna-se por completo desnecessária a argumentação em torno do valor do aluguel complementado via depósito judicial. - Por derradeiro, absolutamente correta a decisão da Magistrada em aplicar a litigância maldosa ao condômino, que restou escancarada na declaração de f. ao afirmar que não tem interesse no despejo do locatário, firmando declaração em papel timbrado da empresa do inquilino, dizendo-se "frontalmente contra a atitude isolada de Vilson Rivoire ao mover uma ação de despejo" (f.) e duas semanas depois, numa atitude flagrantemente forjada, escreve carta ao inquilino propondo a atualização do valor locativo para R\$150,00 (valor também defasado) e sugerindo que o inquilino consulte o co-locador a respeito. - Diante do exposto, nego provimento a ambos os recursos. Ac. de 25-03-1997 Revista dos Tribunais - Agosto de 1997 - vol. 742 - pág. 410 EMFOR 575 EMENTA: - A sanção que resulta da litigância de má-fé impõe-se quando consta apurado haver sido alterado o estado de fato da coisa litigiosa. - Se decretada a deserção do recurso, desse ato não resulta nenhum prejuízo ao recorrente, cabe aplicar-se o princípio que proclama que quando do ato acoimado de vício não resulta em gravame para o recorrente, tal defeito não deve ser impugnado (pas nullité sans grief). RESUMO DO ACÓRDÃO: - Trata-se de litigância de má-fé e o acórdão recorrido apreciou e condenou os réus a tal sanção, após apurar, nos autos, inclusive à base de conclusão pericial, que os executados alteraram o estado de fato da coisa litigiosa. - Tomo, do Julgado (...), o aspecto em que o em. Relator do Tribunal "a quo" expressa essa situação.

"Ora, é inegável ter havido alteração no estado dos bens, sem que houvesse qualquer determinação judicial, como anotou o perito judicial (...) e, admitem os apelantes, tanto que afirmaram nas suas razões de recurso que "se viram obrigados a gastar uma fortuna - o que tinham e o que não tinham - para restaurar os bens... (...)" - Bem se vê que o tema para ser reexaminado, necessário se torna revolver matéria fática. Tal atitude

#### **EMENTA**

A oposição injustificada e manifestamente contraditória de um dos condôminos, com a pretensão de rescisão de contrato evidentemente prejudicial para os locadores, caracteriza litigância de má-fé.

#### **NOTA DA REDAÇÃO**

RT