

LOCATÁRIO CONTRA ADQUIRENTE

Recurso REsp 2.082-
Tribunal STJ

PROPOSITURA POR APENAS UM DOS CO-PROPRIETÁRIOS — VALIDADE

RESUMO

- ... Carente de fundamento é também o argumento do apelante de que, havendo mais de um nu-proprietário, seria indispensável o consentimento dos demais para legitimar a ação de despejo. - Com efeito, se o Código Civil permite ao condômino usar livremente da coisa conforme seu destino (art. 623, I); se prefere ao estranho na locação futura em condições iguais (art. 636); se pode defender a sua posse contra outrem (art. 634); se pode até mesmo reivindicar a coisa sem aquiescência dos demais comunheiros (art. 623, II), que é o mais, pode também propor simples ação de despejo, que é o menos. - A lei só exige o consentimento dos demais condôminos no caso do artigo 633 do Código Civil - "dar posse, uso ou gozo da propriedade a estranhos". A contrário senso, esse consentimento é dispensável nas demais hipóteses. Além do mais, o condômino que administrar, sem oposição dos outros, presume-se mandatário comum (CC. art. 640). Ac. de 28-02-1989 Arquivo do EMFOR - TA/2.220 EMFOR 522 EMENTA: - Tratando-se de locação para fins não residenciais, regida pela lei nº 6.649/79, findo o contrato, sem prova de prorrogação, pode o locador retomar o imóvel sem motivar o pedido. RESUMO DO ACÓRDÃO: - ... Em caso simile, quando do julgamento do REsp nº 2.082-RJ, de minha relatoria, assim sustentei: "Sendo, nestas condições, a espécie regida pelas normas da Lei nº 6.649/79, terminado o contrato sem prova de prorrogação, caracteriza-se o direito do locador (sub-locador) de retomar o prédio a qualquer momento, sem motivar o pedido, desde que notifique o locatário nos termos do art. 1.209 do Código Civil, como assim o fez o autor da retomada de que tratam os autos. - A respeito deste aspecto, diz LIMONGI FRANÇA que, "a notificação do inquilino por parte do locador, no sentido de que deseja retomar o imóvel, é efetivamente o instrumento, meio técnico formal, por cujo intermédio a denúncia vazia se leva a efeito (in "A Denúncia Vazia no Contrato de Locação", pág. 107, nº 3)". (DJ de 30-4-1990). Ac. de 20-10-1992 DJ 30-11-1992 Arquivo do EMFOR - STJ/823 EMFOR 530 EMENTA: - Em se tratando de locação de prédio não-residencial, estando o respectivo contrato prorrogado por tempo indeterminado, feita a notificação premonitória, pode-se promover a sua denúncia com a procedência da ação de despejo. RESUMO DO ACÓRDÃO: - O apelante alega que a notificação premonitória não se efetivou porque feita na pessoa do Secretário de Segurança Pública, e não no Procurador Geral do Estado da Bahia, que tem a representação deste, nos termos do art. 12, I, do Código de Processo Civil, além de considerá-la imprestável porque nela invocada norma legal (art. 6º da Lei 6.649/79), aplicável à rescisão do contrato pelo locatário ... - Responderam os apelados sustentando a sentença e esclarecendo que a irregularidade da notificação, quanto ao destinatário, não fora alegada, na contestação, e que a errônea referência à regra legal não a vicia, porque manifesta a intenção da retomada do imóvel pelos locadores ... - O recurso independe de preparo (art. 511, parágrafo único, do CPC). - O alegado defeito da notificação inexistente. Com efeito, poderia o ato de comunicação ser dirigido ao Secretário de Estado que tinha no prédio órgão ou dependência da Pasta. Não se tratando de ação, mas simples atos de comunicação, fora atingido o seu fim, sem qualquer prejuízo para o apelante, tanto que nada alegou, no particular, na contestação oferecida ... - Pertinentemente a equívoca referência à norma legal, também não invalida a notificação, expressa que se acha a manifestação volitiva dos locadores em denunciar o contrato de locação, já que não mais lhes convinha a sua continuidade. - Por estes fundamentos, nega-se provimento ao recurso, mantida a lúcida e jurídica sentença, apenas se lamentando que uma simples ação de despejo com julgamento antecipado da lide tenha tramitação de seis anos, na jurisdição de primeiro grau. Ac. de

EMENTA

O nu-proprietário, autorizado pelo usufrutuário, pode retomar o imóvel, mormente quando o réu não nega a relação locatícia. Havendo mais de um nu-proprietário, é dispensável o consentimento dos demais para a ação de despejo. Se condômino pode usar livremente a coisa conforme o seu destino, prefere ao estranho na locação futura e pode reivindicá-lo sem aquiescência dos demais comunheiros, que é o mais, pode propor simples despejo, que é o menos.