

BENFEITORIAS

LOCATÁRIO CONTRA ADQUIRENTE

Julgado em

17/03/1997

RETOMADA PARA USO DE CO-PROPRIETÁRIO — SUA ILEGITIMIDADE "AD CAUSAM"

RESUMO

1. Cuida-se de apelação interposta por réus em ação de retomada de imóvel para uso de co-proprietário, irrisignados com o r. decreto judicial de acolhimento do pedido. - Reclamam a decretação da nulidade do processo, para tanto argumentando, em síntese, que o espólio autor é carecedor da ação proposta, por ilegitimidade ad causam, ademais, a documentação acostada aos autos comprova que à época da propositura da ação os proprietários do bem já eram os herdeiros, não o espólio autor. - Adotado o relatório da sentença, acrescenta-se que o recurso é tempestivo e foi contrariado, anotando-se o preparo. - É o relatório. 2. Por ocasião da celebração do contrato de locação em pauta, figurou como locador o espólio de Yoshio Furuta. - Sucede, contudo, que a presente ação foi proposta pelo aludido espólio em 08.02.1996, época em que já se encontrava findo, de há muito (maio de 1988) o arrolamento dos bens integrantes do acervo hereditário - e extinto, por consequência, o próprio espólio. - Em suas contestações os réus argüiram objeção de carência de ação, pautada na ilegitimidade ativa, mas o ilustre Magistrado sentenciante houve por bem rejeitá-la, por entender que o ajuizamento da ação pelo espólio representara mera impropriedade, passível de correção, devendo reconhecer-se como parte, isto sim, o condomínio instaurado entre os herdeiros e co-proprietários, legitimado extraordinariamente para a propositura da ação, a teor dos arts. 623 e 640 do CC. E como as partes haviam concordado com o prazo de desocupação voluntária a que alude o art. 61 da lei de locação predial urbana, decidiu nesse sentido, deferindo aos réus a faculdade prevista no dispositivo. - Daí o presente apelo. 3. Embora seja louvável o visível esforço do ilustre Magistrado em salvar o processo e resolver o conflito submetido à sua apreciação, de modo algum pode prevalecer, com a devida venia, a sua r. sentença. - Primeiro, porque na exata dicção do art. 1.572 do CC, uma vez aberta a sucessão hereditária com a morte do titular do patrimônio, imediatamente são transferidos aos herdeiros a posse e o domínio da herança. E apesar de a impessoal figura do espólio perdurar até a definitiva partilha do acervo, proprietários e titulares dos bens e direitos hereditários são, desde logo, por força do princípio da saisina, os próprios herdeiros, legítimos ou testamentários. - Claro está, diante disso - e diante, principalmente, da clara locução do inc. III do art. 47 da lei de locação -, que somente o proprietário (ou pessoa física situada em posição equivalente) teria legitimidade ativa para requerer a retomada do imóvel para si ou em favor de parente seu, na linha reta, ascendente ou descendente; e nem se argumente, sempre com a devida vênias, com a legitimidade extraordinária do condomínio, seja porque não foi ele quem pleiteou em juízo, seja, principalmente, porque igualmente não teria legitimidade ativa para tanto, pelas mesmas razões já expostas. Ou, por outras palavras, tanto o espólio, quanto o condomínio, não ostentam a qualidade de proprietário do bem retomado, nem podem, entidades de fato que são, pretender utilizar o bem em proveito de quem quer que seja. - Na verdade, o pretendido beneficiário com a retomada, co-proprietário que é do bem, é quem deveria ter proposto a ação, em nome próprio, com lastro justamente no já referido inc. III do art. 47. - Observo por outro lado, que no presente feito igualmente não teria incidência o disposto no art. 61 da sempre lembrada lei de locação, seja porque os réus ofertaram contestações, apenas incidentalmente aceitando a desocupação, seja, ainda, porque essa sua pretensão foi expressamente recusada pelo autor, no pertinente ao co-réu Joel B. S. (f.); e essa recusa, levada que fosse às últimas consequências, geraria uma inusitada situação; poderia o co-réu Paulo Roberto B. S. permanecer por mais um semestre no imóvel, mas Joel deveria ser desde logo despejado! - Em suma, a demanda foi proposta por entidade inexistente à época do ajuizamento - e mesmo que existisse seria parte ilegítima -, circunstância que, por si só, abstraídos

outros vícios e irregularidades, impropria, como impõe, a pura e simples extinção dos processo, sem julgamento do mérito. 4. Fica, pois provido o recurso e extinto o

EMENTA

Na exata dicção do art. 1.572 do CC, uma vez aberta a sucessão hereditária com a morte do titular do patrimônio, imediatamente são transferidos aos herdeiros a posse e o domínio da herança. E apesar de a impessoal figura do espólio perdurar até a definitiva partilha do acervo, proprietários e titulares dos bens e direitos hereditários são, desde logo, por força do princípio da saisina, os próprios herdeiros, legítimos ou testamentários. Logo e a teor do inc. III do art. 47 da Lei de locação, somente o proprietário (ou pessoa física situada em posição equivalente) terá legitimidade ativa para requerer a retomada do imóvel para si ou em favor de parente seu, na linha reta, ascendente ou descendente.