

Locação - Retomada do imóvel para uso próprio - Desvio de uso - Multa civil

Ementa: Ação de cobrança de multa civil. Locação. Retomada do imóvel para uso próprio. Desvio de uso. Multa. Art. 44, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91. Desprovisamento do recurso.

- Deixando o retomante de utilizar o imóvel para o fim de uso próprio declarado, não comprovando a sua verdadeira intenção de ocupar o bem (art. 44, II, c/c o art. 47, III, Lei nº 8.245/91), impõe-se a aplicação da penalidade estatuída (art. 44, parágrafo único, Lei nº 8.245/91).

Recurso não Provido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0394.08.090093-6/001 - Comarca de Manhuaçu - Apelante: José Geraldo Pessoa - Apelada: Alzira Batista de Souza Tavares - Relator: DES. NILO LACERDA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 12ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO AO APELO.

Belo Horizonte, 12 de dezembro de 2012. - *Nilo Lacerda* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. NILO LACERDA - Trata-se de apelação interposta por José Geraldo Pessoa contra a r. sentença de f. 131/137, proferida nos autos da ação de cobrança de multa civil, que lhe foi ajuizada por Alzira Batista de Souza, que julgou procedente a ação, condenando o réu a indenizar a autora no importe de vinte e dois mil e quinhentos reais (R\$ 22.500,00), devendo o valor ser

atualizado com a incidência de juros mensais de 1%, contados da efetiva citação e correção monetária com base na Tabela da egrégia Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais a partir do ajuizamento da ação.

Pelas razões de f. 150/160, o apelante, após tecer considerações sobre os autos, sustenta a necessidade da modificação da sentença à improcedência da ação, tendo em vista o disposto no art. 57 da Lei nº 8.245/91, no qual se faculta ao dono do imóvel comercial denunciar por escrito o contrato, não havendo qualquer vedação de que essa denúncia seja cheia, ou seja, motivada.

Sustenta que agiu nos termos da lei, promovendo devidamente a notificação premonitória, concedendo prazo inclusive superior ao legal para desocupação, conforme comprovado e reconhecido pela autora ora apelada.

Assevera que, caso o aumento do valor do aluguel fosse o verdadeiro motivo para o pedido de desocupação, ainda assim estaria no exercício de seu direito, visto que poderia informar naturalmente à autora sua pretensão em aumentar o valor do aluguel e, negando-se ela a pagar o valor pretendido, ou a entrar em negociação, poderia o apelante do mesmo jeito valer-se da denúncia vazia, requerendo a desocupação em 60 dias, alugando-o a terceiro no dia seguinte à desocupação.

Aduz que não há qualquer dispositivo legal, aplicável à locação não residencial de prazo indeterminado, que obrigue o apelante a oferecer o imóvel novamente ao ex-inquilino.

Por fim, alega ser impossível aplicar o art. 44, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91, visto que o contrato celebrado entre as partes não é locação residencial.

Contrarrazões à apelação às f. 164/170.

Ausente o preparo, visto que o apelante se encontra sob os beneplácitos da justiça gratuita.

Conheço do recurso, visto que presentes os seus pressupostos de admissibilidade.

Cuida-se de recurso de apelação, interposto por José Geraldo Pessoa contra sentença proferida nos autos da ação de cobrança de multa civil que lhe foi ajuizada por Alzira Batista de Souza, que julgou procedente a ação, condenando o réu a indenizar a autora no importe de vinte e dois mil e quinhentos reais (R\$ 22.500,00), com juros e correção monetária.

Impõe ressaltar, inicialmente, que o art. 44 da Lei do Inquilinato, ao tratar da retomada do bem locado para uso próprio, busca inibir eventual conduta fraudulenta do locador, que, não necessitando do imóvel para ocupá-lo pessoalmente, ou com os membros de sua família, ou mesmo para providenciar reformas imediatas, utiliza-se maliciosamente da permissão do art. 47, inciso III, do referido Diploma, dando-lhe destino diverso do estabelecido na lei.

Assim, incumbe ao locador utilizar o imóvel para os fins noticiados, dentro do período de 180 dias, a contar de sua entrega, ou seja, para uso próprio, de

cônjuge, companheiro, ascendente ou descendente, pelo período mínimo de um ano, sob pena de se caracterizar a infração prevista na lei, autorizando o pedido indenizatório, mediante o recebimento da multa prevista no parágrafo único do art. 44, *verbis*:

Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

Quanto à questão, o doutrinador Sylvio Capanema de Souza elucida que:

Nos incisos II e III se contempla a hipótese muito frequente, da retomada insincera, caracterizada pelo desvio de uso do imóvel, após a sua desocupação, não lhe dando o locador o destino declarado (*A nova Lei do Inquilinato comentada*, p. 159).

In casu, verifico que o apelante requereu a desocupação do imóvel, adotando como motivação o uso próprio, conforme se extrai do documento de f. 19, tendo a apelada cumprido a determinação dentro do prazo estipulado.

No entanto, após a entrega das chaves pela locatária, o apelante não passou a utilizar o imóvel para seu próprio uso. Ao contrário, alugou-o a terceiro pelo valor de mil e quinhentos reais (R\$1.500,00) mensais.

Sustentou o recorrente que o imóvel seria utilizado como escritório de advocacia pela sua filha e que posteriormente houve mudança de planos, quando aquela lhe informou a pretensão de se dedicar aos estudos para prestar concurso público. No entanto, tal fundamento não foi possível de se sustentar ante o conjunto probatório produzido.

Cumpre salientar que, se realmente o apelante havia o intuito de retomar o bem para uso próprio, tendo sido tal motivação posteriormente modificada pela desistência de sua filha, este possivelmente ofertaria novamente à apelada o imóvel, visto que sabedor de sua necessidade na manutenção do ponto de seu estabelecimento comercial.

Dessa forma, deixando o retomante de utilizar o imóvel para o fim de uso próprio declarado, não comprovando a sua verdadeira intenção de ocupar o bem (art. 44, II, c/c o art. 47, III, Lei nº 8.245/91), imperiosa a aplicação da penalidade estatuída (art. 44, parágrafo único, Lei nº 8.245/91).

Observo, também, que a multa fixada pela r. sentença se encontra de acordo com os ditames legais, que preveem o valor mínimo de doze meses e máximo de vinte e quatro meses do aluguel para os casos em que o retomante deixa de usar o imóvel para uso próprio ou utiliza-o por prazo inferior a um ano.

Logo, subsiste a condenação decretada por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Mediante tais considerações, nego provimento à apelação, mantendo hígida a r. sentença de primeiro grau, por seus próprios fundamentos.

Custas recursais, pelo apelante.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES ALVIMAR DE ÁVILA e SALDANHA DA FONSECA.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO APELO.