

**Despejo por denúncia vazia - Locação -
Direito pessoal - Litisconsórcio necessário -
Cônjuge - Não ocorrência - Direito de
preferência - Ação própria**

Ementa: Apelação. Ação de despejo por denúncia vazia. Contrato de locação. Direito pessoal. Litisconsórcio necessário. Cônjuge. Inocorrência. Direito de preferência. Ação própria.

- O contrato de locação, não obstante ter por objeto bem imóvel, tem natureza obrigacional e, portanto, pessoal.

- Não é considerado direito real, cujo rol é *numerus clausus*, ou seja, taxativo. Com efeito, tendo em vista que o presente caso envolve contrato de locação sem qualquer participação do cônjuge da recorrente, não há que se falar em ação real e, por conseguinte, em litisconsórcio passivo necessário entre cônjuges.

- A Lei de Locação tratou do instituto da preferência que garante ao locatário o direito a prelação na hipótese do locador alienar o imóvel. Tal preferência, se inobservada no momento da venda, deve ser exercida por ação própria, desde que satisfeitas as condições dispostas no art. 33 da Lei 8.245/91.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0223.08.261520-2/001 - Co-
marca de Divinópolis - Apelante: Aparecida de Fátima
Cândida de Oliveira - Apelado: Dilson Pinto da Cunha -
Relator: DES. TIBÚRCIO MARQUES**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM CONCEDER A ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA À APELANTE. REJEITAR A PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 5 de fevereiro de 2009. - *Tibúrcio Marques* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. TIBÚRCIO MARQUES - Trata-se de apelação interposta à sentença que, nos autos da ação de despejo por denúncia vazia, movida por Dilson Pinto da Cunha em face de Aparecida de Fátima Cândida de Oliveira, julgou procedente o pedido formulado na inicial.

Na sentença (f. 35/37), entendeu o Juiz de primeiro grau que o pedido está regularmente instruído com a documentação necessária à demonstração do direito do autor, tendo havido, inclusive, notificação judi-

cial para desocupação. Além disso, afirmou que ocorreram os efeitos da revelia.

Inconformada, a ré interpôs apelação (f. 41/47), alegando, preliminarmente, a nulidade do processo, haja vista que o seu cônjuge não foi citado.

No mérito, sustenta que não foi notificada para exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel locado e que a desocupação deverá ser realizada no prazo de 6 meses.

Ao final, pleiteia o provimento do recurso para declarar nulo o processo e, se não for possível, requer a concessão do prazo de 6 meses para desocupação, contados da citação, bem como a isenção dos ônus sucumbenciais.

Nas contrarrazões (f. 53/66), o autor aduziu, em síntese, que não há necessidade de participação do cônjuge no pólo passivo, uma vez que o contrato de locação tem natureza pessoal.

Expõe também que o direito de preferência requer comprovação da capacidade financeira do locatário preterido, bem como que o prazo de seis meses não se aplica ao presente caso.

Por fim, requer seja negado o provimento à apelação.

1 - Dos pressupostos de admissibilidade.

A apelante, revel até o presente momento processual, pleiteia a gratuidade de justiça.

Acostada a declaração de pobreza (f. 48) e ausentes elementos que façam emergir situação contrária à de miserabilidade, defiro a assistência judiciária.

Assim, presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço da apelação.

2 - Da preliminar de nulidade por falta de citação do cônjuge.

A apelante alega que, nos termos do art. 10, § 1º, I, do CPC, a participação do seu cônjuge no pólo passivo é imprescindível, motivo pelo qual, diante da ausência de citação do seu consorte, o processo é nulo.

Sobre a obrigatoriedade do litisconsorte passivo entre cônjuges, o inciso I do § 1º do art. 10 do CPC determina a citação de ambos os cônjuges quando a ação versar sobre direitos reais imobiliários.

O contrato de locação, não obstante ter por objeto bem imóvel, tem natureza obrigacional e, portanto, pessoal. Não é considerado direito real, cujo rol é *numerus clausus*, ou seja, taxativo.

Ao comentar a hipótese, vale trazer à baila o entendimento de Celso Agrícola Barbi:

As ações que versem sobre imóveis, mas de caráter obrigacional (v.g. locação), podem ser propostas pelo cônjuge sem o consentimento do outro (Barbi, *Coment.*, nº 105, p. 93; Dinamarco, *Reforma*, 18, 47/48). (NERY JUNIOR, Nelson. *Código de Processo Civil comentado*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p. 1.469).

Com efeito, tendo em vista que o presente caso envolve contrato de locação celebrado entre o antigo

proprietário e a apelante (f. 06/07), não há que se falar em ação real e, por conseguinte, em litisconsórcio passivo necessário.

Logo, prescindível a participação do cônjuge da apelante nesta demanda. Aliás, diga-se de passagem, o cônjuge da recorrente nem sequer participou do contrato de locação, constituindo mais um motivo para rejeitar a sua participação no processo.

Portanto, inexistindo nulidade, rejeita-se a preliminar.

3 - Do mérito.

A apelante sustenta que não foi notificada para exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel locado.

A lei de locação constitui exemplo típico de dirigismo contratual, cuja finalidade é intervir na autonomia da vontade por meio de normas cogentes. O dirigismo contratual reduz a liberdade de contratar e a possibilidade de as partes escolherem o conteúdo da avença tendo em vista a necessidade de proteger o direito fundamental à moradia.

Nesse diapasão, os dispositivos contidos na Lei 8.245/91 têm caráter compulsório, vinculando não apenas as partes, mas também terceiros intervenientes na relação material locatícia.

Por tal razão, a Lei de Locação tratou do instituto da preferência que garante ao locatário o direito à prelação na hipótese de o locador alienar o imóvel.

Tal preferência, se inobservada no momento da venda, deve ser exercida por ação própria, desde que satisfeitas as condições dispostas no art. 33 da Lei 8.245/91, *in verbis*:

Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de 6 (seis) meses, a contar do registro do ato no Cartório de Imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos 30 (trinta) dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

No caso sob julgamento, a presente demanda pleiteia o despejo da locatária, ora apelante, que, mesmo após a notificação judicial e posterior citação, manteve silêncio, possibilitando inclusive a aplicação dos efeitos da revelia.

Nesse diapasão, consta-se que o recurso de apelação não constitui a via processual adequada para discutir o direito de preferência, cabendo à apelante, se desejar, ajuizar ação própria a fim de buscar perdas e danos ou haver para si o imóvel locado.

Relativamente à aplicação do art. 61 da Lei 8.245/91, que confere ao locatário prazo de seis meses para desocupação, melhor sorte não socorre a apelante, uma vez que o pedido de despejo se funda no art. 8º da mesma lei, e não nos dispositivos citados no referido art. 61.

Portanto, deve-se negar provimento ao recurso e manter a sentença.

4 - Dispositivo.

Ante o exposto, rejeito a preliminar de nulidade do processo por falta de citação e nego provimento à apelação.

Condene a apelante nas custas recursais, ressalvando-se a exigibilidade desta verba, nos termos do art. 12 da Lei 1.060/50.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES ANTÔNIO BISPO e JOSÉ AFFONSO DA COSTA CÔRTEZ.

Súmula - CONCEDERAM A ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA À APELANTE. REJEITARAM A PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO.

...