

PETIÇÃO (MOD) PREVIDENCIÁRIO

CONCESSÃO DE APOSENTADORIA

Recurso re .
Tribunal STJ

EXTINÇÃO — ROMPIMENTO DA LOCAÇÃO

RESUMO

- O imóvel locado foi doado, com reserva de usufruto. Um dos nus-proprietários veio a falecer e o outro renunciou ao usufruto. Deste modo, consolidou-se a propriedade plena do donatário. Não tendo havido anuência o usufrutuário, a locação teve fim com a extinção do usufruto. Daí ter sido o autor julgado carecedor da renovatória, em vista do disposto no artigo 7º da Lei 6.649/79. - Funda-se o recurso no que dispõem os artigos 1.171 e 1.198 do Código Civil e 11 da Lei do inquilinato. Sustenta que houve, no caso, doação de pai para filho, importando adiantamento da legítima. Deste modo, incidiram as normas que determinam prossiga com os herdeiros a locação, ocorrendo morte do locador. - A questão oferece margem a alguma controvérsia, podendo apontar-se, como favorável ao recorrente, a opinião de NASCIMENTO FRANCO e NISSEKE GONDO que, aliás, invocaram. Em sentido contrário, LUIZ ANTÔNIO DE ANDRADE (Rev. Trib. p. 7 Seguintes). Em razão mesmo da divergência, com alguns reflexos jurisprudenciais, determinei a subida do recurso. Convenci-me, entretanto, do acerto da decisão recorrida. - O artigo 7º da Lei 6.649/79 estabelece, às expensas, que o contrato de locação, ajustado pelo usufrutuário, finda com a extinção do usufruto, salvo se com ele houver anuído, hipóteses que, no caso, não se verificou. Pretende-se, entretanto, que isso não ocorreria quando pudesse ser identificado adiantamento de legítima. Não procede o argumento, a meu sentir. - Para que o raciocínio exposto pudesse ser aceito, seria mister admitir que a doação, feita pelos pais aos filhos, importaria sempre transferência da locação, com obrigação, com obrigação dos donatários de respeitá-la. Isso, entretanto, não ocorre. O donatário é um adquirente do bem, como qualquer outro. Aplica-se-lhe o disposto no artigo 14 da Lei 6.649/79. A situação não se modifica em razão de o ato gratuito importar adiantamento de legítima. O fato interessa para efeito de se respeitar a igualdade das legítimas. Quanto ao mais, trata-se de autêntica doação, que opera de logo todos os efeitos e sujeita-se às regras desse contrato. Não aproveita, pois, a invocação do artigo 1.171 do Código Civil, não podendo incidir o que se contém no artigo 11 da Lei de Locações Prediais Urbanas. - A espécie regula-se, em verdade, pelo já citado artigo 7º. Consolidando-se a propriedade plena, com a extinção do usufruto, não há sucessão "causa mortis". No caso, aliás, o fim do usufruto deu-se em virtude de renúncia. - Não tendo havido infração à Lei, não conheço do recurso, que se funda apenas na letra "a" da norma constitucional pertinente. Ac. de 28-06-1991 DJ de 12-08-1991 (Registro nº 90.0012633-9) Arquivo do EMFOR, STJ/N 3421 EMFOR 629 EMENTA: - O usufrutuário, que colhe os proveitos do bem, é o responsável pelo pagamento do IPTU, nos termos do art. 733, II, do Código Civil, na proporção de seu usufruto. RESUMO DO ACÓRDÃO: - Os recorrentes ajuizaram sumário de cobrança, alegando possuir em condomínio o imóvel objeto da questão, havendo, ainda, uma usufrutuária, com pedido de pagamento de despesas, na proporção da participação de cada qual. No caso, cuida-se de pagamento do IPTU. O pedido foi julgado procedente, em parte. O Tribunal de Justiça de São Paulo proveu o recurso do autor considerando que o IPTU é despesa que não incumbe ao usufrutuário. Os declaratórios foram rejeitados. - A primeira alegação é de contrariedade ao art. 733, II, o Código Civil. Alegam os recorrentes que são nus-proprietários de 1/3 do imóvel, "contudo, em face da existência do usufruto de 50% (cinquenta por cento) em nome de Encarnação Bernal Pinheiro, restringe-se aos recorrentes o pagamento de apenas 1/6 (um sexto) do valor do IPTU, conforme reconhecido pela r. sentença". - Em tese, o sujeito passivo do IPTU é o proprietário e não o possuidor, a qualquer título. O que determina a sujeição ao tributo é o domínio e não a posse (cfr. Do

Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, MISABEL DERZI e SACHA CALMON NAVARRO COELHO, Saraiva, 198, pág. 227). Ocorre que, em certas circunstâncias, a posse tem configuração jurídica de título próprio, e investidura do seu titular como se proprietário fosse. É o caso do usufrutuário, que, como todos sabemos, tem a obrigação de proteger a coisa como se detivesse o domínio, assim a de "impedir a constituição de situações jurídicas adversas ao nu-proprietário, avisar o proprietário as pretensões de terceiros, exercer o que seja mister para que não pereçam as servidões ativas,

EMENTA

Extinguindo-se o usufruto, e não tendo havido anuência do nu-proprietário, para que se contratasse a locação, tem-se esta por finda. A solução não se modifica em virtude de originar-se o usufruto de doação, com reserva, feita pelo pai ao filho. - Não incide, na hipótese, o disposto no artigo 11 da Lei nº 6.649/79. Tanto mais, que a extinção do usufruto deu-se por denúncia.