

PETIÇÃO (MOD) PREVIDENCIÁRIO

CONCESSÃO DE APOSENTADORIA

Recurso Resp 23489/
Tribunal STJ
Relator BARROS MONTEIRO

NOTIFICAÇÃO ANTERIOR À AVERBAÇÃO DO CANCELAMENTO DO USUFRUTO — VALIDADE

RESUMO

- ... alega o recorrente que não é válida a notificação posto que realizada antes de efetivada a averbação do cancelamento do usufruto dos locadores donatários. - Razão não assiste ao recorrente. Para o deslinde da controvérsia, necessário é definir o objetivo da notificação. - Cediço que a regra básica é a de que com a venda do imóvel locado o contrato, a princípio, se rompe, podendo os novos adquirentes aceitá-lo ou não. Caso o adquirente queira retomar o imóvel, faz-se necessário levar ao conhecimento do locatário a sua pretensão. Assim, visa a notificação tão-somente alertar o locatário da nova situação em que se encontra. Logo, uma coisa é o direito de denúncia do contrato; outra situação, porém, é a notificação ao locatário dando ciência da sua pretensão. - Portanto, fazendo-se uma correlação, verifica-se que o "caput" do art. 7º da Lei 8.245/91 consubstancia-se numa norma de direito material, ao passo que a natureza do direito contido no parágrafo único deste artigo encerra norma de direito processual. Dessa forma, deve ser aplicado o princípio da instrumentalidade do ato com o brocardo "pas de nullité sans grief". - Com efeito, mesmo tendo sido a notificação realizada em data anterior à averbação da extinção do usufruto, vale notar que foi realizada dentro do prazo legal e antes do término do prazo concedido para desocupação. Portanto, quando da propos itura da ação já estava satisfeito o requisito do art. 7º e ss. da Lei 8.245/91. Destarte, a finalidade do ato foi atingida. - No tocante à alínea "c", embora caracterizada a divergência, a tese definida no paradigma não merece acolhida. - A propósito, decidiu a 4ª Turma, no julgamento do Resp 23489/SP, Relator Ministro BARROS MONTEIRO, DJ, 21-06-93: "AÇÃO DE DESPEJO PROPOSTA POR ADQUIRENTE DE IMÓVEL LOCADO. REGULARIDADE DA NOTIFICAÇÃO PRÉVIA E INOCORRÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA. 1. NÃO OFENDE OS ARTS. 14 DA LEI N. 6.649, DE 1.979, E 172 DA LEI N. 6.015, DE 1.973, A CIRCUNSTÂNCIA DE A NOTIFICAÇÃO PRÉVIA HAVER SIDO EFETUADA UM DIA ANTES DO REGISTRO DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA. 2. SENDO ADMISSÍVEL A RETOMADA IMOTIVADA, AINDA QUE SE TRATE DE IMÓVEL RESIDENCIAL, PRESCINDÍVEL ERA A DILAÇÃO PROBATÓRIA PRETENDIDA PELA LOCATÁRIA. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO". - E também esta 5ª Turma, no Resp 43286/SP, Relator Ministro JOSÉ DANTAS, DJ, 18-04-94: "LOCAÇÃO. DENÚNCIA DO ADQUIRENTE DO IMÓVEL. - LEGITIMIDADE. NOS TERMOS DO ART. 14 DA LEI 6.649/79, NÃO HAVIA OPOR-SE A RETOMADA O FATO DA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL ANTERIORMENTE A DATA DA ESCRITURA PÚBLICA, CUJA LAVRATURA DEPENDEU DE ALVARÁ JUDICIAL, COM IMEDIATO REGISTRO IMOBILIÁRIO. POR UNANIMIDADE, CONHECER DO RECURSO E O PROVER PARA RESTABELECE A SENTENÇA DE PRIMEIRO GRAU". - Assim, não conheço do recurso pela alínea "a", conhecendo-o, entretanto, pela divergência, mas para negar-lhe provimento. - É o voto. Ac. de 03-02-1998 DJ de 25-02-1998 (Registro nº 97/0033423-6) Arquivo do EMFOR, STJ/N 3434 EMFOR 629

EMENTA

É válida a notificação ao locatário pelo nu-proprietário para desocupação do imóvel locado se realizada antes do término do prazo de trinta dias e ainda nesse prazo é averbado o cancelamento do usufruto. A regra do "caput" do art. 7º da Lei 8.245/91 consubstancia-se numa norma de direito material, ao passo que a natureza do direito contido no parágrafo único deste artigo encerra norma de direito processual. Dessa

forma, deve ser aplicado o princípio da instrumentalidade do ato com o princípio "pas de nullité sans grief".