

EMBARGOS DE TERCEIRO

CONTRATO DE COMPRA E VENDA

MORTE DO USUFRUTUÁRIO — PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL - SUA LEGITIMIDADE PARA PROPOR A AÇÃO DE DESPEJO

RESUMO

- A questão emoldurada no presente recurso diz com a possibilidade de se conferir ao nu-proprietário, após o falecimento da locadora-usufrutuária, legitimidade para ajuizar ação de despejo objetivando a retomada do imóvel, sabido que se operara o rompimento extraordinário da relação locatícia com o advento da morte do beneficiário do usufruto. - Entendeu o Tribunal "a quo" não ter o proprietário interesse processual na hipótese, de vez que o cancelamento do gravame incidente sobre o imóvel não transmudou em locador, qualidade que jamais ostentou, inclusive porque a locação ora analisada consolidou-se de forma alheia a seu consentimento. - Sustenta o ora recorrente que tal entendimento afronta os preceitos contidos nos artigos 4º, § 1º e 7º, da antiga Lei do Inquilinato, de vez que sua pretensão no sentido de reaver o imóvel se encontra, consoante prescrevem os mencionados preceitos, formal e materialmente respaldada. - É a seguinte a redação dos artigos supostamente malferidos, "verbis"; "Seja qual for afundamento do término da relação de locação, a ação do locador para reaver o prédio alugado é a despejo." "O contrato de locação ajustado pelo usufrutuário ou fiduciário termina com a extinção do usufruto ou fideicomisso, salvo se com ele anuiu, por escrito, o nu-proprietário ou fideicomissário, ou se a propriedade se consolidar em mãos usufrutuário." - À luz dos dispositivos supratranscritos, é de se reconhecer que razão assiste ao recorrente. - Com efeito, verifica-se que repositório normativo em comento confere mesmo que de forma anômala, legitimação para que o proprietário de imóvel gravado com usufruto vitalício, proponha, após o falecimento do usufrutuário, ação de despejo objetivando a retomada do bem. - O acórdão atacado embasou seu entendimento no fato de que o autor jamais participou da relação locativa decorrente do contrato celebrado entre a usufrutuária e o réu. - Ocorre, no entanto, que a antiga Lei do Inquilinato (Lei nº 6.649/79), ao prever, em seu art. 7º, a extinção extraordinária do ajuste "ex locato" quando da morte do beneficiário do usufruto, bem como ao indicar, nos termos do art. 4º, § 1º, a ação de despejo como aquela adequada à retomada do imóvel, seja qual for o fundamento da relação de locação, permitiu que o dono do bem sucedesse o locador originário no que tange à legitimação para propor a referida demanda. - Outra, aliás, não poderia ser a exegese conferida aos dispositivos, de ver que, se assim não procedesse o autor, ficaria indefinidamente sujeito à vontade do locatário em entregar o imóvel. - Observa-se, ainda, que, na hipótese em exame, houve o reconhecimento por parte do locatário-réu no sentido da legalidade do pedido voltado à desocupação do imóvel alugado, restringindo-se a lide tão-somente à questão relativa à indenização estabelecida na sentença, referente a obras patrocinadas pelo mesmo. - Impende ressaltar, ademais, que a interpretação atribuída pelo Tribunal de origem, combatida por ambos os pólos da relação jurídica, reveste-se de exagerado formalismo, não condizente com a moderna tendência de se buscar a efetividade do processo. - Não há dúvidas, portanto, quanto à ocorrência de vulneração aos dispositivos de lei federal invocados. - Isto posto, conheço do recurso especial para, afastando a tese que considerou o autor carecedor da ação, determinar o retomo dos autos ao órgão "a quo", a fim de que o mesmo se pronuncie sobre o mérito da controvérsia. - É o voto. Ac. de 15-08-1995 D

EMENTA

O proprietário de imóvel gravado com usufruto vitalício tem legitimização para, após a morte do usufrutuário, ajuizar ação de despejo objetivando a retomada do imóvel locado, ainda que o contrato de locação tenha sido celebrado sem o seu consentimento, nos termos dos artigos 4º, § 1º e 7º da Lei nº 6.649/79.