

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

MEDIDA CAUTELAR DE ARRESTO

Recurso re -
Julgado em 10/08/1980

DENÚNCIA DA LOCAÇÃO — SE É APLICÁVEL ÀS LOCAÇÕES RESIDENCIAIS

RESUMO

- A sentença recorrida, em seu primeiro fundamento afirmou a inaplicabilidade do artigo 14, da Lei 6.649/79 às locações residenciais, entendendo incidir sua regra somente aos outros imóveis. - Muito embora sejam bem ponderáveis os argumentos utilizados, "data venia", deles divirjo, por considerar a inexistência de base para tal conclusão. - O mencionado artigo não estabelece nenhuma distinção neste sentido, quando determina: "Se durante a locação, for alienado o prédio, poderá o adquirente denunciá-la, salvo se a locação for por tempo determinado e o respectivo contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e constar do registro de imóveis". - O dispositivo está inscrito no capítulo I, Seção I, que trata da locação em geral e não somente da locação não residencial. - Da regra do artigo 14 decorre o princípio geral de que o adquirente do imóvel, independentemente da natureza da locação (residencial ou não), não está obrigado a respeitá-la, podendo, em consequência, denunciá-la. - Persiste, em tal hipótese, a retomada imotivada de imóvel residencial. - Tanto isto é verdade que o artigo 51, da atual Lei do Inquilinato, antes mencionada, determina em seu inciso I, a possibilidade de rescisão da locação, no caso do artigo 14. - O suso mencionado dispositivo está inserido no capítulo II, que se refere às "Disposições Especiais sobre Locações Residenciais". - Ora, se a retomada de imóveis residenciais somente pudesse ser feita, de acordo com as exigências do art. 52, de modo motivado, não havia como explicar-se a existência do artigo 51. - O artigo 51 vem confirmar a aplicabilidade do artigo 14 às locações residenciais. - No que respeita, contudo, à necessidade da notificação prévia, em casos que tais, a sentença recorrida não está a merecer qualquer reforma, e isto porque o mesmo artigo 14 determina que poderá o adquirente denunciar a locação. - Tal denúncia evidentemente só se fará através da notificação premonitória, onde o novo proprietário manifesta a sua vontade de não prosseguir na locação, anteriormente firmada entre o inquilino e o antigo locador. - ORLANDO GOMES, in "Questões de Direito civil", página 209, doutrina que: "O efeito específico de pré-aviso produz depois de ter decorrido o prazo da notificação judicial feita ao locatário. Cessaria, então, a relação obrigatória. O vínculo jurídico existente entre o locador e o locatário estaria desatado. Não se extinguiria a relação jurídica de locação imediatamente após a denúncia mas, sim, 30 (trinta) dias depois. Acontece, porém, que não basta o esgotamento do prazo de aviso prévio para que a denúncia seja logo eficaz. Para que se dê o rompimento do contrato, necessário se faz que o locador ingresse em juízo, pedindo que seja decretado o despejo do locatário. Assim sendo, o efeito da denúncia, que deveria produzir-se com o termo final do pré-aviso, fica condicionado à confirmação judicial." - Além do afirmado, milita em prol da tese sustentada neste voto, outros argumentos de grande valia, tais como: a) A notificação, mais do que noticiar-se a vontade do locador em romper a locação, enseja ao inquilino a oportunidade de procurar e locar o outro imóvel, afastando a surpresa de uma ação; b) Não leva a porte, economicamente mais fraca, a sujeitar-se ao pagamento dos ônus decorrentes de uma ação, que poderia ser evitada; c) Sendo as leis do inquilinato orientadas no sentido de beneficiar ao locatário, prorrogando as locações, assegurando, o mais possível, a sua permanência no imóvel dada a finalidade social da matéria nelas contida, não se conceberia que a notificação fosse utilizada para os prédios não-residenciais e não aplicada em relação aos residenciais. - Considere-se, por derradeiro, que o artigo 14, "sub censura" repete, com pequenas modificações, o estabelecido no artigo 1.197 do Código Civil, mantendo, contudo, o mesmo espírito e orientando-se ao mesmo objetivo, sendo certo que o dispositivo da lei Civil possui, ainda, o parágrafo único,

que torna obrigatória a notificação, quando manda que se observem as prescrições do artigo 1.209. - Não há, "data venia", de opiniões em contrário, como afastar-se, na hipótese, a obrigatoriedade da prévia notificação, pressuposto indispensável ao exercício do direito de despejo. - Ante os fatos expostos conhecendo do recurso, julgo o autor carecedor do direito de ação. Julgado em 11-08-1980 Arquivo do Ementário Forense, TA/428 EMFOR 417

EMENTA

As disposições do artigo 14, da Lei nº 6.649/79, se aplicam tanto às locações não residenciais quanto às residenciais. - A ação deve, contudo, ser precedida da notificação, onde o novo proprietário denuncia a locação.