

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

RECUO IMPOSTO PELO PODER PÚBLICO

Recurso

Ap .

Relator

TEIXEIRA DE ANDRADE

EXTINÇÃO — QUANDO NÃO ROMPE A LOCAÇÃO

RESUMO

- A questão versada nestes autos teve solução perante o Tribunal "a quo" na oportunidade de julgamento dos embargos infringentes (fls.), do qual resultou a seguinte decisão, sumariada na ementa do respectivo acórdão (fl.), "verbis": "LOCAÇÃO - AÇÃO RENOVATÓRIA - ROMPIMENTO DA RELAÇÃO LOCATÍCIA EM FACE DA EXTINÇÃO DO USUFRUTO - INADMISSIBILIDADE, EM SE TRATANDO DE USUFRUTO INSTITUÍDO NO CURSO DO CONTRATO, QUE NÃO ERA DO CONHECIMENTO DO LOCATÁRIO, SENDO INSUFICIENTE PARA ESSE FIM A PUBLICIDADE DECORRENTE DO REGISTRO IMOBILIÁRIO - EMBARGOS INFRINGENTES RECEBIDOS PARA PREVALECER A SENTENÇA. É inadmissível o rompimento da relação locatícia em face da extinção do usufruto ocorrida no curso do contrato se não era do conhecimento do locatário que o locador se convertera em usufrutuário. A publicidade decorrente do registro imobiliário é insuficiente para presumir-se o conhecimento do locatário quanto ao fato de o locador ter se convertido em usufrutuário." - O especial, inicialmente, alude à violação ao art. 7º, da Lei nº 8.245, de 1991, por conceber que "a locação poderá ser denunciada pelo proprietário, salvo se este, quando nu-proprietário, tiver aquiescido à locação", não cabendo qualquer outra restrição ao direito de denunciar a locação. - A interpretação do texto posto em comento oferece matizes que podem abranger soluções diversas para casos de igual espécie. O próprio voto condutor do acórdão recorrido demonstra as dificuldades de orientação uniforme na aplicação da norma legal, ao aludir a lições doutrinárias de SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA, ALFREDO BUZAID, DARCY BESSONE e FRANCISCO BARROS. - Todavia, ao reexaminar o conteúdo do arr esto embargado, preferiu seguir orientação diversa da proclamada, pelas seguintes razões que aduziu (fls.): "A tese sustentada pelo v. acórdão embargado - da publicidade inerente à instituição do usufruto, com o seu obrigatório registro no cartório imobiliário, o que o torna, por presunção legal, conhecido de todos - é indiscutivelmente sedutora e talvez alcançasse foros de juridicidade se estivessemos perante usufruto instituído antes do ajuste da locação. Embora se trate de cautela que a prática demonstra não ocorrer com habitualidade, sendo mesmo rara sua ocorrência, "ao se candidatar à locação de um imóvel, o pretendente deve requerer, então, uma certidão de ônus reais, que lhe denunciará a existência do gravame e o nome do usufrutuário, permitindo-lhe, assim, a defesa eficiente de seus interesses, pugnando, então, pela anuência expressa do nu-proprietário, cuja identidade figurará também na certidão" (SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA, ob. Cit., p. 41). - No caso, a locação antecede de muitos anos a doação e a concomitante instituição do usufruto. - A recomendação do eminente desembargador carioca, diante dessa realidade, perde sentido, pois incogitável que os locatários, regularmente, requeiram certidões junto ao registro imobiliário para saber se o locador instituiu usufruto em favor de alguém. - Por isso, esse mesmo autor, em título específico (Instituição do usufruto durante a locação), registra que "Se o locador, ao celebrar o contrato, era o proprietário do imóvel, e só depois, no curso do contrato, tornou-se usufrutuário, doando-o, por exemplo, com reserva de usufruto, sem que o locatário tenha "tido" ciência do fato, tem entendido a jurisprudência dominante não ser cabível a denúncia, quando da extinção do usufruto. É que nestes casos, ficaria o locatário inibido de se proteger, exigindo a anuência do nu-proprietário, sendo, depois, surpreendido pela denúncia" (ob. e lug. cit.). - Lembra, outrossim, a embargan te a lição ministrada pelo ilustre JOÃO NASCIMENTO FRANCO, na sua mais recente obra (Ação Renovatória, Malheiros, 1994, p. 58) no sentido de que, se o nu-proprietário é herdeiro do usufrutuário - como ocorre no presente caso - "o contrato de

locação celebrado pelo usufrutuário obriga o nu-proprietário, por força do art. 1.198 do CC e/e o art. 7º da Lei 8.245/91, se a alienação tiver sido a título gratuito, ou por doação, porque, no caso, essa liberalidade analogicamente equivale a autêntico adiantamento da legítima (art. 1.171, CC)". - Esta Corte já teve oportunidade de deixar decidido que, "LOCAÇÃO - USUFRUTO - MORTE DO USUFRUTUÁRIO - EXTINÇÃO - QUALIDADE DE USUFRUTUÁRIO DESCONHECIDA DO LOCATÁRIO - INADMISSIBILIDADE. - O sucessor na locação, por morte do locador, usufrutuário, só pode valer-se da regra do artigo 7º da Lei 6.649/79, se o contrato locatício for expresso em relação à

EMENTA

No processo de renovação do contrato de locação, promovido pela locatária, descabe rompimento da relação contratual, por alegada extinção do usufruto, principalmente se este foi instituído durante a vigência da locação, sem conhecimento daquela.

NOTA DA REDAÇÃO

Lex