

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

ESCRITURA DEFINITIVA

Julgado em 18/06/1979

APLICAÇÃO DO BENEFÍCIO LEGAL ÀS LOCAÇÕES RESIDENCIAIS DE QUALQUER NATUREZA

RESUMO

- ... A espécie é de retomada de imóvel residencial com fulcro na lei do inquilinato, ajuizado o pedido na vigência do dec.-lei 1.534, de 13-04-77. - A notificação admonitória (...), que concedeu ao locatário o prazo de 30 dias para a desocupação, foi efetivada a 03-11-77 (...). - Sobreveio o decisório..., acolhendo a pretensão e decretando o despejo com o prazo de 120 dias para a espontânea entrega do imóvel. - Proclamou a douta Juíza, refutando objeção do réu, que os benefícios do dec.-lei 1.534-77 não seriam invocáveis, eis que inaplicável à espécie o invocado diploma legal. - Tal entendimento, contudo, não merece ser prestigiado. - Na verdade, inexistente qualquer incompatibilidade entre as posições da lei 4.494-64 e do dec.-lei 1.534/77, nem este regula inteiramente a matéria tratada naquele de modo a poder ser considerada por ele revogada. - Ao revés, ao permitir a rescisão da locação nos casos previstos no art. 11 da lei 4.494/64, nas locações por ela regidas, dispôs o dec.-lei 1.534/77 que tal fato poderia ocorrer "mesmo no decurso do período de prorrogação de que trata este artigo" (art. 1º, § 3º, letra "a"), o que significa dizer que a observância do prazo adicional da locação era inafastável. - Ora, cuida-se de locação celebrada inicialmente com o prazo de um ano em 10-07-63 e prorrogada por tempo indeterminado, o que assegurava ao locatário, à época do ajuizamento do pedido de despejo, uma permanência no imóvel de 24 meses e não de apenas 30 dias, como supôs a locadora. - Dessarte, inobservado o prazo legal de prorrogação da locação restou ausente do processo um dos pressupostos de sua constituição válida e regular, o que conduz ao seu julgamento extintivo sem apreciação do mérito na forma do art. 267, inciso IV do Código de Processo Civil. - Provê-se, pois, ao segundo recurso para esse fim, prejudicado o primeiro apelo. Julgado em 19-06-1979 Arquivo do Ementário Forense, TA/244 EMENTÁRIO FORENSE. Abril, 1980. Ano XXXII. Nº 377

EMENTA

O Dec.-lei 1.534-77 aplica-se às locações residenciais de quaisquer natureza, daí a imprescindibilidade da concessão do prazo adicional da locação como pressuposto indeclinável da propositura da ação de despejo com fulcro na lei do inquilinato.