

AGRAVO DE INSTRUMENTO

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Recurso re -
Julgado em 04/05/1978

CASO DE SIMPLES DENÚNCIA DA LOCAÇÃO — QUANDO SE LEGITIMA**RESUMO**

- ... Na contestação argüiu a ré preliminar de falta de legítimo interesse do autor, que estaria agindo por espírito de emulação ou por capricho, já que não necessita do imóvel locado. A prova, pela qual insistiu, refere-se a essas circunstância, pelas quais pretende a improcedência da ação. - Agora, na sua apelação, alega cerceamento de defesa, por não lhe ter sido facultada produção de prova, ante o julgamento antecipado da lide. - Não lhe assiste razão. A locação se extinguiu pela denúncia, consumada com a notificação válida. O art. 1.029 do Código Civil autoriza a denúncia da locação, mediante notificação do locador, ato esse que, como preleciona CARVALHO SANTOS, "extingue a locação" (cf. vol. XVII/193 do "Código Civil Interpretado"). - O festejado PONTES DE MIRANDA, no § 3.081 de seu "Tratado de Direito Privado", examina o que seja interpelação, renúncia e denúncia, salientando que está última é um negócio jurídico. "Quem denuncia, nuncia que faz, com as conseqüências próprias." - No nº 2 do citado § 3.081 de seu "Tratado" é esse autor taxativo: "Quem denuncia põe ponto final à relação jurídica. Não desconstitui o que constituído estava e havia de continuar. A denúncia preexclui a continuação, porque essa não estava preestabelecida". - E, especificamente a respeito de locação, é categórico: "Na locação, há a denúncia vazia, isto é, denúncia que somente depende da vontade do denunciante (Código Civil, arts. 1.209 e 1.197, parágrafo único), e as denúncias cheias, que são aquelas que consistem em direito formativo extintivo, que nasce ao se compor certo suporte fático, em que há o "plus" de alguma circunstância nova, ou mudança de circunstância, objetiva ou subjetivamente. - A denúncia extingue a relação jurídica duradoura. A sua eficácia é "ex nunc" ou seja, se opera desde a nunciação" (cf. § 3.085 da ob. cit.), porque: "O negócio jurídico ou a lei pode estabelecer que a eficácia da denúncia só se inicie com a ocorrência de algum fato, ou a partir de algum dia. Então há a manifestação da vontade e a eficácia em tempos diferentes. Exemplo de denúncia com eficácia protraída, por força de lei, tem-se no art. 1.209 do Código Civil e nas leis emergenciais sobre locação. A denúncia ocorre, irrevogavelmente; o efeito de ter o locatário de sair do prédio só se dá nos prazos do art. 1.209, "in fine, ou nos estabelecidos em lei especial". - No caso dos autos o locador denunciou a locação. A denúncia é vazia, por se tratar de locação comercial, não regida pelo Decreto nº 24.150 e contratada por prazo indeterminado. Efetuada a denúncia da locação, somente resta à locatária desocupar o prédio, no prazo que lhe foi assinalado, sob pena de despejo. E, no curso desta ação, somente admite-se prova referente a vício da notificação, ou inaplicabilidade, ao caso, de denúncia imotivada. Não a discussão sobre a intenção do locador, ou dos motivos deste em exercer o direito que a lei lhe assegura, bem como do interesse que tenha na rescisão da locação. Não cabe discutir essas questões exatamente porque a lei assegura ao locador o direito de denunciar, imotivadamente, a locação que não mais lhe interessa. - A matéria argüida na contestação, portanto, não afasta o direito do locador e, assim, desnecessária a produção de prova; bem andou o Magistrado, portanto, julgando antecipadamente a lide. Julgado em 05-05-1978 Revista dos Tribunais. Julho, 1978 - Vol. 513 - Pág. 197 EMENTÁRIO FORENSE. Julho, 1979. Ano XXXI. Nº 368

EMENTA

Efetuada a denúncia da locação, somente resta ao locatário desocupar o prédio no prazo que lhe foi assinalado, sob pena de despejo.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais