

PETIÇÃO (MOD) IMOBILIÁRIO

DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO

EFETIVAÇÃO APÓS A DATA EM QUE ESTARIA CONSUMADA — QUANDO NÃO FLUI O PRAZO

RESUMO

- O tema da decadência em matéria de renovação de contratos sob a égide do Decreto 24.15/34, é tormentoso, bastando que se veja os conflitantes arestos invocados pelos litigantes... Enquanto sustentam uns que somente a citação válida interrompe o prazo decadencial, embora admitindo-se a prorrogação do prazo para tal diligência, nos termos do § 3º do art. 219 da Lei procedimental, entendem outros que a simples distribuição da inicial, antes de esaurido o prazo decadencial, impede a perempção do direito à renovação. - A locação foi ajustada pelo prazo de cinco anos de 1-8-82 a 30-7-87. Logo, a renovatória deveria ser proposta até 30-1-87, último dia do penúltimo semestre de contrato renovando, o que, de fato, ocorreu... O despacho ordenatório da citação é datado de 2-2-87... quando, no dizer dos agravantes, o prazo decadencial já se consumara. - Sob a égide do Código de 1939, a ação era considerada proposta com a citação do réu (art. 292). Assim, para que se sustasse o prazo de caducidade, necessária se fazia a citação válida da parte contrária, antes da fluência de tal prazo. Já agora, com a vigência do Código de 1973, considera-se proposta a ação com o ajuizamento do pedido como dispõe o art. 263. Ajuizada a ação o direito está exercitado, independentemente da citação do réu, posto que os prazos de caducidade são assinados para o exercício de um direito, que não depende da parte contrária. - Dir-se-á que o art. 220 do Cód. de Proc. Civil é aplicável indistintamente, a todos os prazos extintivos, sem exceção. A tal propósito leciona o douto FREDERICO MARQUES: "No caso de decadência, ter-se-á em vista a regra do art. 22 (O disposto no art. anterior aplica-se a todos os prazos extintivos previstos em lei), mas, como é óbvio, naquilo em que for aplicável o art. 219. Desse modo, como o prazo de decadência é para a ação ser proposta e, além disso, não se interrompe, não estará esaurido o referido prazo, e a decadência não se configurará, se a ação for proposta (art. 263) antes que ele ultrapasse o seu "dies ad quem" (in Manual, Vol. II, nº 330, págs., 16/17)." - Os prazos que se interrompem pela citação são os de prescrição, como está claro na norma adjetiva (art. 219, Cód. Proc. Civil) e na norma substantiva (art. 172 nº I do Código Civil). No que concerne aos prazos de caducidade, assinados para o exercício de um direito, deixam de fluir pela prática, por seu titular, de ato demonstrativo da intenção de exercê-lo. Tal ato, na hipótese, revelou-se pela propositura da ação, tempestivamente ajuizada. - Nesse passo, é conveniente relembrar a tradicional distinção entre prescrição e decadência. A primeira, suscetível de interrupção, depende da citação do devedor; a segunda, que não se interrompe, deixa de fluir com o mero ajuizar da causa, ato que exterioriza o exercício do direito. - Nega-se, por tais razões, provimento ao agravo. Ac. de 03-03-1988 Arquivo do EMFOR - TA/934 N. da R.: V. também o t. LOCAÇÃO COMERCIAL, st. AÇÃO RENOVATÓRIA. EMFOR 484

EMENTA

O prazo decadencial deixa de fluir quando a ação é proposta antes de seu esaurimento, ainda que a citação só se efetive após a data em que estaria consumada a decadência.