

PETIÇÃO (MOD) IMOBILIÁRIO

DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO

AÇÃO PROPOSTA ANTES DO SEU EXAURIMENTO — QUANDO NÃO FLUI

RESUMO

- O tema da decadência, em matéria de renovação de contratos sob a égide do Decreto 24.150/34 é tormentoso, tanto na doutrina quanto na jurisprudência. Sustentam uns que somente a citação válida interrompe o prazo decadencial, embora admitam 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 escoado o prazo decadencial, impede a perempção do direito à renovação. - ... Sob a disciplina do Código de 1939, considerava-se proposta a ação com a citação do réu (art. 292). Destarte, a interrupção do prazo decadencial dependia de que a citação válida se efetivasse antes da sua fluência. Já agora, com a vigência do "Codex" processual de 1973, considera-se proposta a ação com o simples ajuizamento da peça exordial, a teor do disposto pelo art. 263. - Assim, proposta a ação, com a distribuição da inicial, o direito estará exercido, independentemente da citação do réu, posto que nos prazos decadenciais, reverso dos prescricionais, são assinados para o exercício de direitos que independem da parte contrária. - Dir-se-á que o art. 220 da lei procedimental é aplicável, indistintamente, a todos os prazos extintivos. A isto responde, com vantagem, o douto FREDERICO MARQUES ao asseverar: "No caso de decadência, ter-se-á em vista a regra do art. 220 (O disposto no artigo anterior aplica-se a todos o prazos extintivos previstos em lei) mas como é óbvio, naquilo a que for aplicável o art. 219. Desse modo, o prazo de decadência é para a ação ser proposta e, além disso, não se interrompe, não estando exaurido o referido prazo e a decadência não se configurará, se a ação for proposta (art. 263) antes que ele ultrapasse 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 do Código Proc. Civil) e na norma substantiva (art. 172, nº I do Cód. Civil). No que concerne aos prazos de caducidade, assinados para o exercício de um direito, deixam de fluir pela prática, pro seu titular, de ato demonstrativo de intenção de exercê-lo. Tal ato, na hipótese, revelou-se pela propositura da ação, tempestivamente ajuizada. - Neste passo é conveniente ter em conta a clássica distinção entre prescrição e decadência sabendo-se que a interrupção da primeira depende da citação do devedor enquanto a segunda, insuscetível de prorrogação, deixa de fluir com o mero ajuizamento da causa, ato que exterioriza o exercício do direito por seu titular. Ac. de 15-12-1988 VENCIDO O JUIZ PAULO SÉRGIO FABIÃO Arquivo do EMFOR - TA/1.121 EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 1994. Ano XLVI. Nº 542

EMENTA

O prazo decadencial deixa de fluir quando a ação é proposta antes do seu exaurimento, desinfluyente a circunstância de ter a citação se efetivado após o dies ad quem da decadência.