

ADMISSIBILIDADE DA DENÚNCIA VAZIA E DA DENÚNCIA CHEIA**RESUMO**

- O tema recursal volta-se à interpretação das disposições contidas nos arts. 47 e 78, da nova Lei do Inquilino, em face do caso concreto. - Cuida-se de locação avençada sob a égide da Lei 6.649/79, prorrogada por prazo indeterminado, mas cujo contrato é, ainda, inferior a trinta meses. - No recurso, procura-se demonstrar a inaplicabilidade do art. 47, em razão da disposição transitória do art. 78 e, sendo assim, sustenta-se deveria o apelante ser notificado com o prazo de um ano à desocupação. Por isso, insiste-se na carência da ação. - Contudo, não se visualiza a restrição imposta no mencionado art. 78. - Tal exegese contraria o princípio da eficácia imediata da lei. - Conduz a idéia de que a Lei 8.245/91 foi omissa ou deixou de disciplinar contratos celebrados na vigência da Lei 6.649/79 e cujos prazos sejam inferiores a trinta meses. - PAULO EDUARDO FUCCI, nos seus comentários à nova Lei do Inquilinato, concluiu que: "o uso unicamente de gramática, um dos instrumentos de interpretação, permite concluir que o art. 47 e seus incisos II, III e IV são aplicáveis às locações anteriores à nova lei, nos contratos aperfeiçoados verbalmente e, ainda, nos pactos escritos e com prazo determinado não vencido inferior a trinta meses" ("Interpretação pode causar erro na retomada de imóvel", in O Estado de São Paulo, 4-4-1992). - Outro não é o pensamento de DILVANIR JOSÉ DA COSTA, ao demonstrar os requisitos do art. 47 (RT 677/275). - ARNALDO RIZZARDO, também, salienta que "o art. 47 possibilita o despejo por várias razões, mesmo que o prazo seja inferior a trinta meses" ("A Nova Lei do Inquilino", AJURIS, nº 54, 1992, pág. 13). - GILDO DOS SANTOS, "ao comentar os arts. 47 e 78, da Lei 8.245/91, não menciona qualquer restrição. Reconhece, expressamente, que o art. 78, estabeleceu a chamada denúncia vazia ou denúncia imotivada ou oca (Locação e Despejo, Ed. RT, S. Paulo, 1992, pág. 229). - Assim incorre restrição à aplicação do art. 47, III, da nova Lei Inquilinária. - A propósito, o e. Juiz ANDREATTA RIZZO teve ocasião de salientar que: ... "se é certo que o art. 78, das disposições transitórias, nas condições ali exaradas, conferiu ao locador o direito de denunciar o ajuste, concedendo ao inquilino, por meio da notificação, o prazo de doze meses para a desocupação, não menos certo que o art. 47, também, nas condições referidas abriu possibilidade ao senhorio de retomar, motivadamente, o pedido, independentemente de notificação". (Voto 3.872, neste julgamento). - Em síntese: a locação ajustada antes da Lei 8.245/91 admite denúncia vazia (art. 78) e denúncia cheia (art. 47). - Outrossim, a E. 7ª Câmara desta Casa, também, já examinou este tema e prevaleceu a tese da admissibilidade da denúncia motivada (ap. civ. 371.926/2, rel. Juiz DEMÓSTENES BRAGA). - Foi destacado que: ... "a aplicação do art. 78 das Disposições Transitórias da Lei 8.245/91 é restrita aos imóveis residenciais locados anteriormente à nova lei, mas que, o locador queira reavê-lo por intermédio da chamada denúncia vazia, que a nova ordem jurídica restabeleceu, sem nenhum prejuízo à chamada retomada motivada, capitulada no inciso III do art. 47, que independe de notificação. Ac. de 23-11-1992 Revista dos Tribunais - Dezembro de 1993 - Vol. 698 - Pág. 1

EMENTA

Se é certo que o art. 78, das disposições transitórias da Lei 8.245/91, nas condições ali exaradas, conferiu ao locador o direito de denunciar o ajuste, concedendo ao inquilino por meio de notificação, o prazo de doze meses para a desocupação, não menos certo que o art. 47, também, nas condições referidas abriu possibilidade de retomar, motivadamente, o pedido, independentemente de notificação. Em suma, a locação ajustada antes da Lei 8.245/91 admite denúncia vazia (art. 78) e denúncia cheia (art. 47).

NOTA DA REDAÇÃO
RT