
LOCAÇÃO PRORROGADA — CONDIÇÃO DA AÇÃO - CONHECIMENTO "EX OFFICIO"**RESUMO**

- A questão aqui se põe porque, embora na hipótese dos autos a notificação seja exigida por lei, segundo pacífico entendimento da doutrina e jurisprudência, o Juiz a dispensou, assim argumentando: "Não questionando a questão da ausência de prévia notificação, benefício que a lei lhe outorga para não ser colhido de surpresa com o pedido de despejo, tem-se por superada essa matéria". - A solução dessa "vexata quaestio" - sobre a qual não encontrei precedentes - está na dependência, evidentemente, da compreensão que se tiver acerca da natureza jurídica da notificação no contexto da ação de despejo, por tempo indeterminado, relativa a imóveis locados, para fins não-residenciais. - Que a notificação seja medida cautelar específica não resta dúvida. É ato de comunicação de vontade tendente a exigir de alguém que faça ou deixe de fazer alguma coisa, de acordo com a lei, assegurando ao notificante em face do notificado condição de exigibilidade de obrigação ainda incerta no tempo. Ela, ao mesmo tempo em que previne o obrigado da intenção do credor de exigir direito seu, cria concretamente condição de inexigibilidade da obrigação. - Mas, com cautela, a notificação pode ser voluntária ou obrigatória, judicial ou extrajudicial. Na verdade, ela é sempre obrigatória, porque, quando não exigida por lei, torna-se mero ato de cortesia, dispensável para criar direito ou obrigação. Sendo obrigatória nas ações de despejo por denúncia vazia de locação de prazo indeterminado, a notificação passa a constituir não um simples pressuposto processual, superável pela preclusão, mas verdadeira condição da ação de despejo, pouco importando que seja efetivada extrajudicialmente. - Observe-se que a notificação, em sendo obrigatória, é condição da ação da despejo intimamente ligada ao direito material, pois é através dela que o locador faz cessar a indeterminação do prazo da locação sem prazo ou de prazo prorrogado. Como se vê do art. 1.207 do Código Civil, aplicável à espécie por força do art. 47 da Lei 6.649, é pela notificação prévia que se constitui a obrigação do locatário de desocupar o imóvel no prazo de um mês, se urbano. Ac. de 06-04-1988 Revista dos Tribunais - Agosto de 1988 - Vol. 634 - Pág. 162 EMFOR 505

EMENTA

A notificação prévia na retomada de prédio cuja locação se prorrogou por prazo indeterminado, exigida pelo art. 1.209 do CC, c/c o art. 47 da Lei 6.649/79, constitui verdadeira condição da ação de despejo, e, como tal, não pode ser dispensada pela falta de questionamento específico na contestação. Trata-se de matéria de ordem pública, relacionada com a regularidade do acesso à jurisdição, não manipulável pela vontade, sujeita a conhecimento "ex officio".

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais