
AÇÃO PROPOSTA UM ANO APÓS — EFEITOS**RESUMO**

- Considerou o ilustre "a quo" inexistente a notificação premonitória, porque, na petição inicial não se fez constar o prazo de doze meses para desocupação do imóvel, já que de denúncia ou rescisão unilateral do contrato se trata. - O aludido prazo é fixado no art. 78 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e a esta norma se referiu expressamente a notificante..., não se podendo considerar inexistente a notificação. - Ademais, somente depois de transcorrido aquele lapso temporal é que fora proposta a ação de despejo. - Saliente-se que, na contestação, a ré não alegou desconhecia o prazo da notificação, limitando-se a dizer que não fora, efetivamente, notificada para desocupar o imóvel, nos termos daquela regra legal; não se observando os requisitos desta norma ... - - Enfatize-se que os requisitos para retomada de imóvel locado tem a sua comprovação diferida para a respectiva ação, despidiend a sua comprovação na notificação, segundo a Súmula 174 (*) do Supremo Tribunal Federal, com o seguinte enunciado: "Para a retomada de imóvel alugado, não é necessária a comprovação dos requisitos legais na notificação prévia." - Na vigência de legislação anterior, hoje revogada, também se entendia que a notificação, sendo mero aviso, não precisava do formalismo próprio da ação, reservando-se para esta os requisitos legais, consoante o aresto cuja ementa se transcreve: "A notificação de que trata a lei do inquilinato é um mero aviso e não precisa estar formalizada, como se fora a inicial da ação de despejo. No caso, a notificação se refere ao inciso II do art. 15 da Lei do Inquilinato, o que é mais do que suficiente para situá-la nos termos da lei, esclarecendo a verdadeira intenção do notificante" ("Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro", 7ª Câmara, ap. nº 9.974, julg. em 26-7-60, rel. Des. MAURO GOUVEA COELHO; "Diário da Justiça", agosto, 1963, pág. 678, ap. ao nº 149). - Não poderia, pois, o eminente Juiz considerar inexistente a notificação. Primeiro, porque feita judicialmente com menção à norma legal que fixa o prazo de desocupação. Segundo, porque não fora alegado inexistir o prazo. Terceiro, porque, não havendo nenhuma cominação de nulidade nem prejuízo para a ré, que só fora acionada depois dos doze meses, alcançando, assim, a sua finalidade, incabível a sua declaração (art. 244 do CPC). - Ante nestes fundamentos, dá-se provimento ao apelo para julgar procedente a ação de despejo, fixado o prazo de quinze dias para desocupação do imóvel, sob pena de evacuação coercitiva, com a caução de doze meses do aluguel para o caso de execução provisória deste julgado (art. 63, parágrafo 4º, "a" da Lei nº 8.245/91), invertido o ônus da sucumbência. Ac. de 26-05-1995 Arquivo do EMFOR - TJ/2.580 EMFOR 563

EMENTA

Constando da notificação premonitória a norma fixadora do prazo para desocupação do imóvel locado, considera-se válida, mesmo porque alcançou a sua finalidade e nenhum prejuízo adveio para o locatário, eis que a ação de despejo somente fora proposta um ano depois do ato de comunicação.