

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Recurso

re .

Relator

LAGRASTA NETO

NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA — ATO REALIZADO UM DIA ANTES DO REGISTRO DO TÍTULO DE PROPRIEDADE - SUA VALIDADE

RESUMO

- Ensina o Mestre WALTER CENEVIVA, em sua obra Lei dos Registros Públicos Comentada, Saraiva, 7ª ed., pág. 327, mencionada no recurso, que: "Prenotação é o assentamento prévio, no protocolo. - Assegura precedência do direito real ao qual o título se refere. Seus efeitos destinam-se à vida efêmera, cessam em trinta dias se o interessado se omitir no atendimento de exigências legais opostas pelo oficial. Se, entretanto, o registro foi cumprido, a precedência do direito real começa com a prenotação". - Aliás, no mesmo sentido são as lições dos juristas mencionados no recurso da locadora e que merecem ser acatadas. - Também, corroborando com este entendimento, por este Tribunal já foi decidido, que: "notificação premonitória: finalidade atingida, com a ciência ao locatário até mesmo pela via extrajudicial - Ação instruída, desde a inicial, com o título de domínio adquirido dias antes do ajuizamento - Rigos e formalismo que não se justificam - Recurso provido, para, arredada a carência, prosseguir-se nos ulteriores termos da instrução (ap. c/rev. 288.317-2-00, Rel. Juiz LAGRASTA NETO, JTA (RT) 129/295). - Em sendo assim a notificação premonitória deve ser considerada válida para os fins legais preconizados. - Ademais, no presente caso, a ação foi proposta muito tempo após o término do prazo dado para a desocupação do imóvel demandado, não tendo havido qualquer prejuízo para a locatária com o fato ocorrido. - No tocante ao apelo da locatária, perde ele o seu objeto em face do que foi acima decidido. - Por todo o exposto e o mais que dos autos consta, pelo meu voto, dou provimento ao recurso da autora, para o fim de anular a r. decisão proferida, determinando a volta dos autos à Vara de origem, para que a demanda seja apreciada pelo mérito. Em consequência, julgo prejudicado o recurso da ré. Ac. de 29-10-1992 Revista dos Tribunais - Novembro de 1993 - Vol. 697 - Pág. 113 EMFOR 544

EMENTA

É válida a notificação premonitória, ainda que realizada um dia antes do registro do título de propriedade, se o documento de compra e venda do imóvel já se encontrava prenotado anteriormente no cartório, pois a prenotação assegura precedência do direito real ao qual o título se refere. Seus efeitos destinam-se à vida efêmera, cessam em trinta dias se o interessado se omitir no atendimento de exigências legais opostas pelo oficial. Se entretanto, o registro foi cumprido, a precedência do direito real começa com a prenotação.

NOTA DA REDAÇÃO

RT