

Recurso

re -

Relator

AMARAL SANTOS

EXTINÇÃO — ROMPIMENTO DA LOCAÇÃO**RESUMO**

- Verifica-se dos autos que o centro de locação primitivo foi celebrado, de um lado, figurando, como locatário, a apelante, e, de outro, como locador, C.A., que, à época, tinha a plena propriedade do imóvel. - Esse contrato foi devidamente registrado no RGI, conforme se vê, em razão de que, no caso de venda, o novo adquirente teria o dever de respeitá-lo. - Posteriormente, o imóvel foi doado às autoras, reservando o doador, para si, o usufruto do referido imóvel, sendo essa doação registrada no RGI. - Observe-se que a locação data de 7.11.1977, sendo, portanto, a locação anterior à doação. apenas 11 dias. - Quando o contrato de locação foi renovado, isto é, em 8.11.1982, não tinha mais o locador a plena propriedade do imóvel, sendo mero usufrutuário. - Não cogitou a apelante de obter a anuência dos nu-proprietários na renovação do contrato, como seria de seu dever. - Não lhes aproveita alegar desconhecimento do fato, posto que a doação está registrada desde novembro de 1977. - Infere-se daí que a vontade das partes ao estabelecerem a cláusula de respeito, em caso de alienação, foi a de proteção da locatária, apenas nessa hipótese. - No que tange à extinção do usufruto, a conclusão a que se chega é que o doador assim não considerou e nem a locatária, que, inclusive não fez a menor prova de que tivesse pretendido obter anuência dos nu-proprietários. - E essa anuência, como se deflui do art. 7º, da Lei nº 6.649/79, há de ser por escrito. - Outrossim, o fato de constar, no contrato, cláusula de respeito, não obriga ao nu-proprietário, quando extinto o usufruto, consoante dispõe o citado art. 7º da Lei do Inquilinato. - Nego provimento ao recurso. Ac. de 23-03-1988 Arquivo do EMFOR - TA/1.001 N. da R: No sentido contrário ao decidido o EMFOR registra apenas os acórdãos proferidos nos RR. EE. ns. 65.711 - GB, Relator MIN. EVANDRO LINS E SILVA, ac. de 3.12.68 e 71.313 - GB, Relator AMARAL SANTOS, ac. 14.03.72, sendo a grande maioria de julgados, no sentido do rompimento da locação, como se observa do EMFOR, Ns. 53, 100, 259, 329, 395, 439 e 466. EMFOR 491

EMENTA

A locação ajustada pelo usufrutuário ou fiduciário termina com a extinção do usufruto ou fideicomisso, salvo se com ela anuiu, por escrito, o nu-proprietário ou o fideicomissário, ou se a propriedade se consolidar em mãos do usufrutuário (art. 7º, da Lei nº 6.649/1979). - Não havendo anuência expressa, por escrito do nu-proprietário no contrato de locação, extinto o usufruto, não pode o locatário opor-se ao pedido da retomada.