

BENFEITORIAS

LOCATÁRIO CONTRA ADQUIRENTE

Recurso recurso especial .
Tribunal STJ

NOTIFICAÇÃO — CARTA COM A.R. - QUANDO É VÁLIDA

RESUMO

- ... A notificação, desvestida de caráter cautelar, apresenta natureza premonitória, servindo apenas, para avisar a locatária, para advertí-la de finalização do contrato. Não requer forma rigorosa, especial, podendo mesmo ser veiculada por carta com AR, tal como fez a Agravada. - Nesse caso, e ante a certeza de que a correspondência foi efetivamente recebida, é de presumir-se contenha a mensagem afirmada pela parte expedidora. Ac. de 18-10-1988 Arquivo do EMFOR - TA/1.045 EMFOR 496 EMENTA: - Tratando-se de prédio urbano não-residencial locado por prazo indeterminado, feita a notificação ao locatário, é permitido ao locador exercer a retomada através de denúncia vazia. RESUMO DO ACÓRDÃO: - O pedido inicial fundou-se no art. 5º, parágrafo único, da Lei nº 6.649/79 (item 2º da peça vestibular - ...) que faculta a retomada de prédio urbano não residencial locado, conforme dimanava indubitadamente do magistério de ROGÉRIO LAURIA TUCCI e ÁLVARO VILLAÇA AZEVEDO ("Tratado da Locação Predial Urbana", 1º vol., pág. 73, ed. 1980), e como, de resto, é correntio na jurisprudência pacífica de nossos Pretórios. Assim, uma vez prorrogada a locação por prazo indeterminado, era lícito ao locador pleitear a retomada do imóvel após a notificação da inquilina. - Não se vê em que, portanto, possa o Acórdão ter amalfado o disposto nos arts. 5º e 6º da Lei nº 6.649, de 1979, ofensa que, aliás, somente foi alegada de maneira explícita nas razões finais do recurso em apreciação. - De ressaltar-se, a propósito, que no primitivo recurso extraordinário a recorrente se cingira a afirmar a vulneração de preceito da Constituição Federal (art. 153, § 4º, da Lei Maior anterior) e dissenso jurisprudencial atinente à locação ajustada por prazo determinado. Nessas condições, quando do desdobramento do apelo extremo em recurso especial, não lhe era permitido ampliar a sua extensão, a fim de incluir a alegação de afronta ao art. 267 inciso VI, da Lei processual civil. - De qualquer forma, incorreu, "in casu", contrariedade à citada norma legal. Primeiro, porque o art. 267, VI, do CPC, encerra um comando genérico: "Extingue-se o processo sem julgamento do mérito: ... VI - quando não concorrer qualquer das condições da ação, como a possibilidade jurídica, a legitimidade das partes e o interesse processual". Ao resolver o mérito da causa, o Tribunal a quo em nada afetou o conteúdo do aludido dispositivo legal. E, ao depois, tem-se como certo que o decisório de 1ª instância, na hipótese ora em análise, conquanto tenha concluído pelo juízo de carência, em verdade examinou o "eritum causae", circunscrito na espécie à controvérsia em torno da natureza da locação, isso após apreciar as alegações das partes e, bem assim, a prova dos autos. Pode-se dizer que o Magistrado de 1º grau, dando pelo caráter misto da locação, simplesmente denegara o pedido de despejo. Daí por que era permitido à Segunda Instância dar provimento à apelação do autor, para julgar procedente a ação de despejo, tal como procedeu. - Por derradeiro, não se configura, no caso, o pretense dissídio pretoriano. O aresto por primeiro trazido como paradigma nada possui de semelhante com a lide retratada nestes autos. Enquanto aqui se versa sobre retomada de imóvel urbano não residencial locado por prazo indeterminado, o julgado proferido pela Corte Suprema diz com a locação ajustada por tempo determinado. De seu turno, o Acórdão oriundo do Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul, além de desassemelhado também à hipótese ora tratada, não foi apontado desde logo pela recorrente, mas tão-só quando do desdobramento do recurso especial. Cuida-se, outrossim, de julgado não inserto em repertório de jurisprudência autorizado. - Ante o exposto, não conheço do recurso. Ac. de 17-04-1990 DJ de 14-5-1990 Arquivo do EMFOR - STJ/191 EMFOR 507

EMENTA

A notificação do art. 1.209 do Código Civil é de natureza premonitória, servindo como aviso ou advertência ao locatário. Não requer forma especial ou rigorosa, podendo ser veiculada por carta com AR, cujo conteúdo há de presumir-se correspondente à mensagem apresentada pelo locador, se, inequívoco o seu recebimento, o contrário não afirmou nem demonstrou o destinatário.