



APELAÇÃO CÍVEL Nº 30.990 - COMARCA DE BELO HORIZONTE

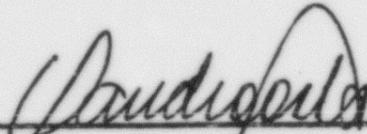
A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 30.990, da Comarca de BELO HORIZONTE, sendo Apelante: CONSTRUTORA ÁPIA LTDA. e Apelada: MATILDE RAVSKI.

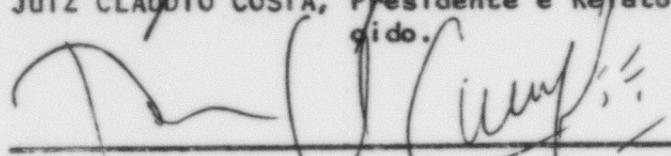
A C O R D A, em Turma, a Terceira Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., negar provimento à apelação, vencido o Relator, que lhe deu provimento, pelos fundamentos constantes das inclusas NUTAS TAQUIGRÁFICAS, devidamente autenticadas, que ficam fazendo parte integrante desta decisão.

Custas, na forma da lei.

Belo Horizonte, 04 de novembro de 1986.



JUIZ CLÁUDIO COSTA, Presidente e Relator vencido.



JUIZ CUNHA CAMPOS, Revisor e Relator para o acórdão.



JUIZ HUGO BENGTTSSON, Vogal.



APELAÇÃO CÍVEL Nº 30.990 - BELO HORIZONTE - 21.10.66

NOTAS TAQUIGRÁFICAS

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"Está inscrito para assistir pela apelante Dr. Sérgio Adolfo Eliazar de Carvalho."

O SR. JUIZ CLÁUDIO COSTA:

"Conheço da apelação, por ser recurso próprio, tempestivo e regularmente preparado.

Cuida a espécie de ação de despejo ajuizada pela Construtora Ápia Ltda. contra Matilde Ravski, com fincas nos arts. 14 e 51, II, da lei nº 6.649/79.

A inicial veio com suporte na alegação de que a autora adquiriu o imóvel, não lhe convindo manter a locação contratada pelo antigo proprietário, mesmo porque o contrato não a obriga.

A ré contestou, ferindo os seguintes pontos:

a) necessidade de notificação;

b) prorrogação do contrato de locação, na medida em que a autora, recebendo alugueres desde 30 de julho de 1984, ratificou o contrato.

Em síntese, a ré invocou a ausência de pressuposto processual, ou seja, a notificação, e que tendo o contrato sido ratificado, a autora não pode pretender a retormada, a não ser através de denúncia motivada, mesmo porque a denúncia imotivada decorrente do art. 14 da lei nº 6.649/79 só teria cabimento se o pedido fosse formulado logo após a aquisição do imóvel.

A sentença, entendendo ser desnecessária a notificação, acolheu a tese da ré, no que toca à prorrogação



APELAÇÃO CÍVEL Nº 30.990 - DELO HORIZONTE - 21.10.86

-2-

contrato, e rejeitou o pedido de despejo.

Sustentou o MM. Juiz a quo que se a autora estava na posse do imóvel desde julho de 1984, data em que o com-prara, tanto que a partir daquela data passou a receber os alu-gueras, é certo que aceitou a prorrogação do contrato.

É argumento da sentença que o adquirente do imóvel objeto de locação que quiser retomá-lo há que fazê-lo num prazo razoável e não como na espécie, depois de decorridos mais de nove meses da aquisição.

Das razões da apelação aviada pela autora, fil-tra-se, entre outras, um único argumento da recorrente a enfren-tar o motivo que levou a sentença a rejeitar o pedido, ou seja, o de que inexistente prazo para que o adquirente possa pleitear a retomada.

Tenho como lógico e correto o argumento da sentença, no sentido de que entre a aquisição do imóvel e a pro-positura da ação deva medear prazo razoável, de modo a não dei-xar dúvida que o adquirente não admitiu a prorrogação do contra-to, ainda mais quando recebeu alugueres da inquilina de 30 de ju-lho de 1984 até à data da propositura da ação em 30 de maio de 1985, sem demonstrar nenhuma oposição.

Acontece, entretanto, que a espécie está a merecer solução por outro ângulo não aventado nem pela sentença, nem pelas partes.

Diz o art. 14 da lei nº 6.649/79:

"Se durante a locação, for alienado o prédio, poderá o adquirente denunciá-la,..."

Ora, se a lei fala em adquirente, não se tem dúvida que a ação cabe ao proprietário, ou mesmo ao promitente comprador em caráter irrevogável e imitado na posse, com título registrado.



APELAÇÃO CÍVEL Nº 30.990 - BELO HORIZONTE - 21.10.86

-3-

Pois bem, cuida-se, então, de saber se a recorente tinha condições, não obstante na posse do imóvel, de aforer o pedido de retomada antes de 30 de maio de 1985.

Tenho que não, na medida em que, sendo promitente compradora, mesmo em caráter irrevogável, o compromisso de compra e venda não estava registrado, pois se o tivesse estaria necessariamente no instrumento de fls. 19 e 19v. TA.

De qualquer modo, sem o registro do compromisso de compra e venda, a promitente compradora nenhuma segurança tinha para ajuizar o pedido de retomada.

Daí porque justifica que depois de estar na posse do imóvel, por força do compromisso de compra e venda, somente propôs a ação depois de ter em mãos a escritura pública de compra e venda.

De fato, a escritura pública de compra e venda é de 29 de abril de 1985 e o ajuizamento da ação se deu em 30 de maio seguinte.

Dir-se-ia que a escritura pública seria de nenhuma valia e então a autora somente poderia ter ajuizado a ação depois de seu registro.

É verdade, mas o registro da escritura pública de compra e venda ocorreu precisamente 27 dias após o ajuizamento da ação, isto é, 58 dias após a lavratura daquela.

O registro feito após a propositura da ação - no 27º dia - é fato superveniente (C.P.C., art. 462), e como tal deve ser levado em consideração.

Tudo isso tem relevo na espécie, se se considerar que a autora somente ajuizou a ação 10 (dez) meses depois de estar na posse do imóvel por se ver insegura para fazê-lo antes.

MDO. 2



APELAÇÃO CÍVEL Nº 30.990 - BELO HORIZONTE - 21.10.66

-4-

Em conclusão, com a devida vênia, vejo, diante dos fatos trazidos pelas partes, que a autora estava impossibilitada de ajuizar a ação logo depois de estar na posse do imóvel, e mesmo que se se considerasse que ela poderia tê-la ajuizado antes, isto é, que demorou a ajuizá-la, esse fato - demora - não deve ser interpretado como demonstrador de que a adquirente admitiu a prorrogação do contrato, senão que entendeu não estar segura para pleitear a retomada.

Por estas razões, dou provimento à apelação, para julgar procedente o pedido e determinar o despejo da ré no prazo de 15 dias.

Ficam invertidos os ônus da sucumbência, pagando a recorrida inclusive as custas do recurso."

O SR. JUIZ CUNHA CAMPOS:

"Peço adiamento."

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"ADIADO, A PEDIDO DO REVISOR.

O RELATOR DAVA PROVIMENTO AO RECURSO."



APELAÇÃO CÍVEL Nº 30.900 = BELO HORIZONTE = 28.10.85

-5-

ACTAS TAQUIGRÁFICAS

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"Adiado, na sessão anterior, a pedido do Juiz Revisor. O Relator dava provimento ao recurso.

Está inscrito para assistir ao julgamento, pela apelante, o Dr. Sérgio Adolfo Eliazar de Carvalho."

O SR. JUIZ CUNHA CAMPOS:

"a) A Construtora Ápia move ação de despejo a Matilde Ravski com apoio nos arts. 14 e 51, II da Lei 5.545/79. Alega que adquiriu o imóvel e não lhe convém manter a locação contratada pelo antigo proprietário e cujo contrato não a obriga.

Juntou traslado da escritura de compra e venda lavrada aos 29 de abril de 1985. A ação foi aforada em 30 de maio daquele ano.

O registro da escritura é de 26 de junho de 1985 (fls. 19, 19 v. TA).

Contestou a ré alegando necessidade de notificação e que esta não se deu (fls. 24/25 TA).

A locadora negou a necessidade de notificar e traz à sua fala jurisprudência nesta linha (fls. 29/31 TA).

b) Suscitou ainda, a inquilina, ora apelada, que a recorrente aceitou a prorrogação do contrato de locação por que desde 30 de julho de 1984 recebia aluguéis da recorrida, e isto mediante recibos onde constava o seu nome como locadora e o da apelada como inquilina. Trouxe os documentos de fls. 36 a 41 TA.

Sustenta a inquilina que a nova proprietária ratificou o contrato de locação, e em curso este, e sendo residencial o imóvel, não há como pleitear a retomada através de denúncia vazia (fls. 23 TA). Para a demandada o pedido com apoio no art. 14 só se admitiria se formulado logo após a aquisição do imóvel (contestação, item II, 5, fls. 23 TA).

c) O Juiz teve como desnecessária a notificação porque na hipótese dos autos para S. Exa. "a própria ação já é denúncia de contrato" (fls. 53 TA).

Todavia, rejeitou o pedido ao fundamento de que se a autora obteve o domínio em 1985, já havia comprado o imóvel em julho de 1984 (fls. 53 TA) pelo que detinha já a posse nesta última data e se recebeu sem qualquer aviso, ou ressalva, os aluguéis, por todo este tempo admitiu a prorrogação do contrato de locação (fls. 53 TA).

O Juiz entende que o inquilino não pode permanecer intranquilo diante do adquirente e por isto este não dispõe do prazo que quiser para retomar. Esgotado o prazo razoável, o contrato se tem como aceito pelo novo proprietário agora sujeito às limitações de quem loca imóvel residencial.

Este ponto é ferido na apelação onde a nova senhora do imóvel sustenta inexistir prazo para o exercício do direito de retomar pelo adquirente (item 10, fls. 65 TA, item 14 fls. 67 TA).

d) Entretanto, como previsto no art. 515, § 1º do CPC, enfrente questão suscitada na sentença, ou seja, a necessidade de notificação prévia (item 2, fls. 53 TA).

A meu sentir a notificação é indispensável em denúncia vazia e não há como considerá-la "embutida" na citação.

A meu aviso urge verificar que a notificação

[Handwritten signature]
MOO. 2



APELAÇÃO CÍVEL Nº 00.090 — BELA HORIZONTE — 20.10.81

-7-

na espécie destina-se a romper a locação, se aceita a possibilidade da chamada denúncia vazia no caso dos autos. Desta figura (a denúncia vazia), diz o Prof. Regis Elias Simão, "Trata-se, portanto, de resilição, ou seja, a simples manifestação da vontade do locador, por não querer o prosseguimento do contrato. Por isto a denúncia é vazia; sem qualquer fundamentação, a vontade de uma das partes prevalece para romper o contrato por prazo indeterminado" (Regis Elias Simão, Inquilinato; ainda existe a denúncia vazia. — Rev. do Curso de Direito da Universidade Federal de Uberlândia, 10 (1 e 2) 1981, pág. 139).

Entendo que a notificação na espécie é figura de direito material e sua função consiste em romper o contrato através da manifestação da vontade do contratante.

Antes da ruptura a situação é jurídica, normal, e descabe propor ação de despejo porque esta pressupõe a ocorrência, ou pelo menos a afirmação da ocorrência de uma violação do direito do locador, ou afirmação de fato jurídico a lhe ensejar o exercício da pretensão de retomar. Todavia, em uma situação normal, onde não se manifesta resistência ao pedido de retomar, não se explica a propositura, sem a prévia notificação.

No que tange à chamada denúncia cheia de imóvel residencial o Prof. Regis Elias Simão mostrou a necessidade de prévia notificação (ob. cit. págs. 141/142).

A meu sentir com maior razão na hipótese, como dos autos, em que o demandante pretende retomar imóvel residencial através de denúncia vazia (fls. 05 TA).

e) Há que se distinguir a lide do processo, e quando se admite que a citação supra a notificação estamos a confundir os dois conceitos.

A ação de despejo se inaugura porque um lide que a antecedem eclodiu e coloca as partes em confronto. No pro
MOG 2



APelação CÍVEL Nº 30.990 - BELO HORIZONTE - 08.10.81

-3-

cesso apreciam-se fatos já ocorridos e que autorizam ou não a concessão do despejo, ou a acolhida do pedido. Note-se que é inadmissível construir no curso do processo o fato jurídico onde se apoie o pedido do autor. No processo se prova a existência do fato, mas não se constrói o mesmo. O pedido se acolhe, repito, em virtude de fato jurídico existente antes do processo, de fato da lide.

No caso da denúncia vazia o despejo se concede porque rompida já a locação pela prévia interpelação o locatário, em posição da resistência infundada, se nega a entregar o imóvel.

Este fato não nasce no processo. Se aceitássemos que a citação suprisse a notificação teríamos a formação do fato jurídico no curso do processo porque a citação é ato do processo. Veríamos assim o locador a se servir do processo para romper a locação quando, na hipótese de denúncia vazia, o processo pressupõe o rompimento da locação.

f) Dessarte, peço vênia ao Eminentíssimo Relator, mas nego provimento à apelação, pelas razões acima aduzidas.
Custas pela recorrente."

O SR. JUIZ HUGO BINGTSSON:

"Sr. Presidente, face à divergência ocorrente e para melhor exame da questão, peço adiamento."

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"ADIADO A PEDIDO DO VOGAL.

O RELATOR DAYA E O REVISOR NEGAVA PROVIMENTO

À APELAÇÃO."



95

NOTAS TAQUIGRÁFICAS

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"Está inscrito para assistir ao julgamento, pe
la apelante, o Dr. Sérgio Adolfo Eliazar de Carvalho.

O julgamento deste feito veio adiado da ses
são anterior a pedido do Juiz Vogal. O Relator dava provimento à
apelação e o Revisor negava provimento."

O SR. JUIZ HUGO BENGTTSSON:

"Se a apelante, pelo menos desde junho de 1984,
já vinha recebendo aluguéis da apelada, estabelecendo-se nova re
lação "ex locato", não poderia promover à retomada imotivada, a
toda evidência.

Se o pedido se funda, depois, na aquisição, dan
do-se a retomada pelo art. 14 da Lei 6.649/79, lógico que have
ria, primeiro, que providenciar a notificação. Não o fez.

Dos autos, observamos que a recorrente, na
verdade, apenas logrou obter a escritura de compra e venda do
imóvel em abril de 1985, tendo sido a ação ajuizada em maio da
quele ano, vindo efetivar o registro imobiliário após, no curso
da ação (fls. 19v-TA).

Irrelevante, "data venia", eis que a questão
se prende sobre a exigibilidade ou não, necessidade ou não da no
tificação prévia.

Tenho que, tratando-se de alienação do imóvel
no curso da locação, vigendo por prazo determinado ou indetermi-
nado, respeitada a última parte do contido no artigo 14 da Lei
6.649/79, é de imposição a notificação preliminar para denunciar



a locação.

Aliás, tal já é do entendimento da Câmara (Ap. Cível nº 22.886, Relator Juiz Moacir Pedroso, julgamento de 09 de agosto de 1983).

Por outro lado:

"É de um mês o prazo que deve constar a notificação, para retomada pelo adquirente, se do contrato não consta cláusula de vigência no caso de alienação..." (José da Silva Pacheco, em Comentários à Nova Lei do Inquilinato, pág. 98).

Outrossim,

"De acordo com o CC. 1.197 parágrafo único e art. 1.209, combinados, a denúncia deve ser feita mediante notificação, com o prazo de um mês para a desocupação; só em seguida é que o adquirente poderá propor a ação de despejo. Estas disposições continuam em vigor (v. art. 47)..." (apud Theotônio Negrão, in C.P.C. e Legislação Processual - RT., 1986, 16ª Ed., fls. 726, verbete nº 3 do art. 14 da Lei 6.649/79).

Pondere-se, finalmente, que a notificação prévia se constitui como pressuposto para a retomada por denúncia vazia, quando cabível esta e de regra (Cf. Restiffe Neto, in Sumulário de Locação - RT. 1980, fls. 43).

Com mais estas razões, pedindo vênias ao Em. Relator, acompanho o Revisor e nego provimento à apelação."

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO, VENCIDO O RELATOR, QUE LHE DEU PROVIMENTO."