

**Agravante: Celso Ferreira de Vasconcellos - Agravado: Ademar Ferreira Vasconcellos - Relatora: DES.ª ELECTRA BENEVIDES**

### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Cabral da Silva, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, EM REJEITAR A PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 24 de agosto de 2010. - *Electra Benevides* - Relatora.

### Notas taquigráficas

DES.ª ELECTRA BENEVIDES - Trata-se de agravo de instrumento interposto por Celso Ferreira de Vasconcellos contra r. decisão proferida pelo MM. Juiz da Vara Única da Comarca de Paraisópolis, que, nos autos da ação de despejo ajuizada por Ademar Ferreira Vasconcellos, rejeitou a preliminar de inépcia da inicial arguida pelo réu, ora agravante, declarando saneado o feito.

Irresignado, insurge-se o agravante contra r. decisão, alegando que não existe contrato de locação celebrado entre os litigantes, motivo pelo qual deve ser extinto o processo, sem resolução do mérito, nos termos do art. 267, inciso I, do Código de Processo Civil.

Afirma que, ante a ausência da relação *ex locato* entre agravante e agravado, é impossível realizar o despejo do locatário, sendo o pedido do autor, ora agravado, juridicamente impossível, nos termos do art. 295, inciso I, do CPC.

Pugna pelo provimento do recurso.

Conforme o despacho de f. 77/78-TJ, o recurso foi recebido apenas no seu efeito devolutivo, tendo sido negado o pedido de atribuição de efeito suspensivo.

Informações prestadas pelo i. Magistrado *a quo*, à f. 85-TJ.

Contraminuta apresentada às f. 87/88-TJ, onde foi arguida pelo agravado uma preliminar de não conhecimento do recurso por descumprimento ao disposto no art. 526 do Código de Processo Civil.

É o relatório. Decido.

Passo à análise da preliminar arguida pelo agravado às f. 87/88-TJ.

Preliminar. Não conhecimento do recurso.

Afirma o agravado que o agravante não cumpriu corretamente a disposição do art. 526 do CPC, já que somente informou ao Juízo *a quo* sobre a interposição do presente agravo de instrumento 05 (cinco) dias após sua interposição perante o órgão *ad quem*, motivo pelo qual o presente recurso não merece ser conhecido.

Razão não assiste ao recorrido.

### Ação de despejo - Locação - Usufruto - Morte do usufrutuário - Exceção legal

Ementa: Agravo de instrumento. Ação de despejo. Relação locatícia. Inexistência. Morte do usufrutuário. Exceção legal. Inépcia da inicial. Inocorrência.

- A ação de despejo visa à desocupação do imóvel e pressupõe a existência de relação locatícia ou sublocatícia entre as partes, salvo as exceções legais. Contudo, o art. 7º da Lei 8.245/91 traz algumas hipóteses excepcionais de retomada do imóvel por pessoas estranhas ao contrato de locação, relacionadas especificamente ao usufruto e ao fideicomisso.

Preliminar rejeitada e recurso não provido.

**AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº 1.0473.09.021040-1/001 - Comarca de Paraisópolis -**

Isso porque, apesar de o agravo de instrumento interposto ter sido protocolado no dia 02.06.2010 (quarta-feira), nos dias 03 e 04 de junho, quinta e sexta-feira, respectivamente, não houve expediente forense na Comarca de Paraisópolis em razão do feriado de *Corpus Christi*, conforme informações extraídas do Calendário do Judiciário (Disponível em: =todos& comarca=473&mes=6&ano=2010&btnpesquisar=Pesquisar), disponível no site deste eg.Tribunal.

Assim, o prazo de 3 (três) dias previsto no art. 526 do CPC para que o agravante informasse, ao Juízo primevo, sobre a interposição do recurso de agravo de instrumento somente começou a fluir no dia 07.06.2010 (segunda-feira), data esta em que, inclusive, o recorrente protocolou a petição de f. 89-TJ, informando ao MM. Juiz sobre a interposição do presente recurso.

Ante o exposto, rejeito a preliminar e conheço do recurso, por estarem presentes os seus pressupostos de admissibilidade.

Mérito.

Inicialmente, defiro ao agravante os benefícios da assistência judiciária apenas para o processamento do presente recurso, por entender preenchidos os requisitos exigidos pela Lei 1.060/50.

Extrai-se dos autos que o agravado ajuizou em desfavor do agravante uma ação de despejo, alegando que é proprietário do imóvel residencial situado na Praça Coronel José Vieira, com área de 673 m<sup>2</sup>, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Paraisópolis sob o nº R-15-6.029, e também de outro imóvel contíguo ao primeiro, com área de 448,90 m<sup>2</sup>, localizado no mesmo endereço do primeiro, registrado no mesmo Cartório sob o nº R.-15.6030, locado ao agravante e onde este mantém um "lavador de autos".

Afirma que sua mãe era usufrutuária do referido imóvel e firmou com o réu o contrato de locação do bem, sendo que, após o falecimento de sua genitora e consequente extinção do usufruto, o contrato foi denunciado nos termos do art. 7º da Lei 8.245/91; contudo, até o presente momento, o réu não procedeu à desocupação do imóvel.

Regularmente intimado, o réu apresentou contestação às f. 22/26-TJ e arguiu em sede preliminar a inépcia da inicial ante a inexistência de relação locatícia entre as partes. À f. 54-TJ, o i. Magistrado a quo proferiu despacho saneador e rejeitou a preliminar arguida pelo réu.

Dessa decisão é que se recorre.

A ação de despejo, regulada basicamente pelos arts. 5º e 59 a 66 da Lei nº 8.245/91, visa à desocupação do imóvel e pressupõe a existência de relação locatícia ou sublocatícia entre as partes.

Contudo, o art. 7º da referida legislação traz algumas hipóteses excepcionais de retomada do imóvel por pessoas estranhas ao contrato de locação, relacionadas especificamente ao usufruto e ao fideicomisso. Senão, vejamos:

Art. 7º Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se tiver havido aquiescência escrita do nu-proprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade estiver consolidada em mãos do usufrutuário ou do fiduciário. Parágrafo único. A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Acerca do tema, Sílvio de Salvo Venosa (VENOSA. Sílvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*, doutrina e prática. 8. ed. São Paulo: Ed. Atlas, 2005. p. 55-57) leciona:

A morte do usufrutuário é a hipótese mais comum e que com mais frequência tocará as locações. O usufruto é intransmissível em razão da morte e não há usufruto sucessivo. A vida do usufrutuário é seu termo final. [...] Nesse caso de morte não há necessidade de prévia decisão judicial para o cancelamento no Registro de Imóveis, conforme dispõe o art. 250, III, da Lei de Registros Públicos.

[...] Nos casos de extinção do usufruto e, portanto, de possibilidade de denúncia da locação, há sempre que se levar em conta, conforme diz o artigo, que a rescisão da relação locatícia ocorrerá quando o nu-proprietário não concordou por escrito com a locação.

[...] Deste modo, o inquilino que não desejar ver-se surpreendido com uma denúncia da locação deve se acautelar, exigindo a aquiescência do nu-proprietário [...].

No caso dos autos, verifica-se que a pretensão do agravado está fundada justamente no art. 7º da Lei 8.245/91, pois, conforme certidões de f. 11/16-TJ, é o proprietário do imóvel objeto do litígio e mantinha sua genitora, já falecida, como usufrutuária do bem, sendo que, após a extinção do usufruto pela morte da usufrutuária, o proprietário tem plenos poderes para denunciar o contrato de locação.

Ademais, é importante ressaltar que os demais requisitos exigidos pelo artigo supramencionado para a procedência da denúncia do contrato de locação também estão presentes. Senão, vejamos:

A extinção do usufruto foi averbada em Cartório no dia 9 de novembro de 2010 (f. 16-TJ), e a notificação para a desocupação do imóvel enviada ao locatário no dia 13 de novembro de 2010 (f. 10-TJ) e, portanto, exercitada a denúncia antes do término de prazo de 90 dias previsto pelo parágrafo único do art. 7º da Lei 8.245/91.

Da mesma forma, o agravante não carregou aos autos qualquer documento apto a demonstrar o interesse da nu-proprietária na continuação da locação.

Nesse esteio, estando a petição inicial em termos, obedecidos todos os requisitos exigidos pelo art. 282 do Código de Processo Civil e não havendo qualquer das hipóteses previstas no art. 295, parágrafo único, da legislação retromencionada, não há que se falar em inépcia da inicial.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso para manter, na íntegra, a r. decisão proferida em instância primeva.

Custas, pelo agravante, suspensa a exigibilidade por lhe serem concedidos, em segunda instância, os benefícios da assistência judiciária.

Votaram de acordo com a Relatora os DESEMBARGADORES GUTEMBERG DA MOTA E SILVA e ALBERTO ALÚZIO PACHECO DE ANDRADE.

*Súmula* - REJEITARAM A PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO.