MARCIA

RECURSO ESPECIAL Nº 158.858/SP (REG. 1997/0090857-7)

RELATOR	:	O EXMº SR. MINISTRO WILLIAM PATTERSON
RECORRENTES	:	MARIA CÂNDIDA PRATES BAETA NEVES E OUTROS
ADVOGADO	:	DR. ANTÔNIO DE PÁDUA CONSTANT PIRES
RECORRIDO	:	DIMPA DISTRIBUIDORA DE MÁQUINAS E PAPÉIS LTDA
ADVOGADOS	:	DRS. JOSÉ EDUARDO LOUREIRO E OUTROS

EMENTA

LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. EXTINÇÃO DE USUFRUTO. ROMPIMENTO DO CONTRATO. DESCABIMENTO.

- No processo de renovação do contrato de locação, promovido pela locatária, descabe o rompimento da relação contratual, por alegada extinção do usufruto, principalmente se este foi instituído durante a vigência da locação, sem conhecimento daquela.
- Recurso Especial não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Srs. Ministros da Sexta Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator. Votaram com o Relator os Senhores Ministros Fontes de Alencar, Fernando Gonçalves, Hamilton Carvalhido e Vicente Leal.

Brasília, 02 de maio de 2000 (data do julgamento).

MINISTRO VICENTE LEAL, Presidente

MINISTRO WILLIAM PATTERSON, Relator

S T J
05 JUN. 2000
Data do DJ.

RECURSO ESPECIAL Nº 158.858/SP

(REG. 97/0090857-7)

R E L A T Ó R I O

O EXMº SR. MINISTRO WILLIAM PATTERSON: - Adoto como relatório o inteiro teor do despacho Presidencial de admissão do recurso especial (fls. 191/192):

> "Trata-se de recurso especial interposto em autos de ação renovatória de locação comercial. Fundamentados no artigo 105, III, "a" e "c" da Constituição Federal, alegam os recorrentes locadores ofensa aos artigos 7º da Lei 8.245/91, 16 e 17 da Lei 6.015/73, porque não admitiu o venerando acórdão o rompimento do contrato de locação pela extinção do usufruto, visto que não era do conhecimento da locatária a qualidade de usufrutuário do locador. Indicam julgados para confronto.
>
> O recurso merece prosseguir.
>
> Argumentam os recorrentes que reza o artigo 7º da Lei do Inquilinato, no caso dos autos, que o contrato de locação, extinto o usufruto, poderá ser denunciado pelo proprietário, salvo se este, quando ainda nu-proprietário

tiver aquiescido à locação. Sendo esta a única restrição ao direito de denunciar, não poderia o venerando acórdão agregar ao texto da lei exigência nele não expressa, nem essencial ao aperfeiçoamento do ato jurídico, qual seja se instituído o usufruto no curso do contrato e não era do conhecimento do locatário, não cabe a extinção da locação.

De fato, daquela maneira dispôs o aresto hostilizado, esclarecendo, ainda, que é insuficiente para presumir-se o conhecimento do locatário, a publicidade decorrente do registro imobiliário do ato que converteu o locador proprietário em usufrutuário.

Contra atacam os recorrentes salientando que registrado um direito real, ninguém pode alegar ignorância quanto a ele, graças à publicidade assegurada pelo registro.

Do exposto, bem se verifica a presença de questão de direito apta ao seguimento do recurso, presentes os pressupostos constitucionais para tanto.

Sob o pálio da alínea "c", não restaram delineadas as circunstâncias fáticas que identificam ou se assemelham ao caso dos autos, inviabilizando tal consideração se não demonstrado analogicamente pelos recorrentes como determinado pelo artigo 255 do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.

Admito o recurso especial pela letra "a" do permissivo constitucional. Encaminhem-se os autos à Corte Superior."

É o relatório.



MÁRCIA

RECURSO ESPECIAL Nº 158.858/SP

(REG. 97/0090857-7)

V O T O

O EXMº SR. MINISTRO WILLIAM PATTERSON: - A questão versada nestes autos teve solução perante o Tribunal **a quo** na oportunidade de julgamento dos embargos infringentes (fls. 167/172), do qual resultou a seguinte decisão, sumariada na ementa do respectivo acórdão (fl. 167), **verbis**:

> "LOCAÇÃO – AÇÃO RENOVATÓRIA – ROMPIMENTO DA RELAÇÃO LOCATÍCIA EM FACE DA EXTINÇÃO DO USUFRUTO – INADMISSIBILIDADE, EM SE TRATANDO DE USUFRUTO INSTITUÍDO NO CURSO DO CONTRATO, QUE NÃO ERA DO CONHECIMENTO DO LOCATÁRIO, SENDO INSUFICIENTE PARA ESSE FIM A PUBLICIDADE DECORRENTE DO REGISTRO IMOBILIÁRIO – EMBARGOS INFRINGENTES RECEBIDOS PARA PREVALECER A SENTENÇA.
>
> É inadmissível o rompimento da relação locatícia em face da extinção do usufruto ocorrida no curso do contrato se não era do conhecimento do locatário que o locador se convertera em usufrutuário. A publicidade decorrente do registro imobiliário é insuficiente para presumir-se o conhecimento do locatário quanto ao fato de o locador ter se convertido em usufrutuário."

O especial, inicialmente, alude à violação ao art. 7º, da Lei nº 8.245, de 1991, por conceber que "a locação poderá ser denunciada pelo proprietário, salvo se este, quando nu-proprietário, tiver aquiescido à locação", não cabendo qualquer outra restrição ao direito de denunciar a locação.

A interpretação do texto posto em comento oferece matizes que podem abranger soluções diversas para casos de igual espécie. O próprio voto condutor do acórdão recorrido demonstra as dificuldades de orientação uniforme na aplicação da norma legal, ao aludir a lições doutrinárias de Sylvio Capanema de Souza, Alfredo Buzaid, Darcy Bessone e Francisco Barros.

Todavia, ao reexaminar o conteúdo do aresto embargado, preferiu seguir orientação diversa da proclamada, pelas seguintes razões que aduziu (fls. 170/172):

> "A tese sustentada pelo v. acórdão embargado – da publicidade inerente à instituição do usufruto, com o seu obrigatório registro no cartório imobiliário, o que o torna, por presunção legal, conhecido de todos – é indiscutivelmente sedutora e talvez alcançasse foros de juridicidade se estivéssemos perante usufruto instituído antes do ajuste da locação. Embora se trate de cautela que a prática demonstra não ocorrer com habitualidade, sendo mesmo rara sua ocorrência, "ao se candidatar à locação de um imóvel, o pretendente deve requerer, então, uma certidão de ônus reais, que lhe denunciará a existência do gravame e o nome do usufrutuário, permitindo-lhe, assim, a defesa eficiente de seus interesses, pugnando, então, pela anuência expressa do nu-proprietário, cuja identidade figurará também na certidão" (Sylvio Capanema de Souza, ob. Cit., p. 41).
>
> No caso, a locação antecede de muitos anos a doação e a concomitante instituição do usufruto.
>
> A recomendação do eminente desembargador carioca, diante dessa realidade, perde sentido, pois incogitável que os

locatários, regularmente, requeiram certidões junto ao registro imobiliário para saber se o locador instituiu usufruto em favor de algúem.

Por isso, esse mesmo autor, em título específico (Instituição do usufruto durante a locação), registra que "Se o locador, ao celebrar o contrato, era o proprietário do imóvel, e só depois, no curso do contrato, tornou-se usufrutuário, doando-o, por exemplo, com reserva de usufruto, sem que o locatário tenha [tido] ciência do fato, tem entendido a jurisprudência dominante não ser cabível a denúncia, quando da extinção do usufruto. É que nestes casos, ficaria o locatário inibido de se proteger, exigindo a anuência do nu-proprietário, sendo, depois, surpreendido pela denúncia" (ob. e lug. cit.).

Lembra, outrossim, a embargante a lição ministrada pelo ilustre João Nascimento Franco, na sua mais recente obra (Ação Renovatória, Malheiros, 1994, p. 58) no sentido de que, se o nu-proprietário é herdeiro do usufrutuário – como ocorre no presente caso – "o contrato de locação celebrado pelo usufrutuário obriga o nu-proprietário, por força do art. 1.198 do CC c/c o art. 7º da Lei 8.245/91, se a alienação tiver sido a título gratuito, ou por doação, porque, no caso, essa liberalidade analogicamente equivale a autêntico adiantamento da legítima (art. 1.171, CC)".

Esta Corte já teve oportunidade de deixar decidido que,

> "LOCAÇÃO – USUFRUTO – MORTE DO USUFRUTUÁRIO – EXTINÇÃO – QUALIDADE DE USUFRUTUÁRIO DESCONHECIDA DO LOCATÁRIO – INADMISSIBILIDADE.

- O sucessor na locação, por morte do locador, usufrutuário, só pode valer-se da regra do artigo 7º da Lei 6.649/79, se o contrato locaticio for expresso em relação à qualidade de usufrutuário do locador."

(Ap. c/ Rev. 339.574 – 3ª Câm. – Rel. Juiz TEIXEIRA DE ANDRADE – J. 22.9.92, in JTA (Lex) 141/331).

No mesmo sentido:

JTA (RT) 115/279, 129/330

"LOCAÇÃO – USUFRUTO – MORTE DA USUFRUTUÁRIA – OMISSÃO CONTRATUAL QUANTO ÀQUELA QUALIDADE DA LOCADORA – CIRCUNSTÂNCIA QUE IMPEDE A EXTINÇÃO DA LOCAÇÃO – INAPLICABILIDADE DO ART. 7º DA LEI 6.649/79.

- Havendo presunção de precípua lealdade e confiança recíprocas, em matéria de contrato, e se vício nele houver sem que tenha sido impugnado pela parte interessada, convalidado fica, devendo aquela suportar o ônus de sua omissão."

(EI 152.074 – 2ª Câm. – Rel Juiz FERREIRA DE CASTRO – J. 25.10.83, in JTA (RT) 87/350)"

Tenho que a orientação posta em destaque, ao contrário de violar o princípio contido no art. 7º da Lei nº 8.245, de 1991, ajusta-se fielmente ao espírito da norma

legislativa, principalmente pelos aspectos fáticos que envolvem a espécie (usufruto instituído no curso do contrato, sem conhecimento do locatário)

Seria, também a meu juízo, inconcebível, que se admitisse a ruptura do contrato, em prejuízo flagrante do locatário que procurava, por via judicial, a renovação do mesmo, em novas condições, por circunstâncias desconhecidas, até então.

Quanto à alegada violação à Lei nº 6.015, de 1973, que, segundo se sustenta, assegura total publicidade a todos os atos constantes dos registros públicos, não vejo como sequer comentar a questão, por isso que ausente, no aresto recorrido, qualquer menção ao diploma.

Sobre a divergência jurisprudencial não foi demonstrada nos moldes exigidos.

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO

SEXTA TURMA

Nro. Registro: 1997/0090857-7 RESP 00158858/SP

PAUTA: 02 / 05 / 2000 JULGADO: 02/05/2000

Relator
Exmo. Sr. Min. WILLIAM PATTERSON

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Min. VICENTE LEAL

Subprocurador-Geral da República
Exma. Sra. Dra. ZÉLIA OLIVEIRA GOMES

Secretário (a)
ELISEU AUGUSTO NUNES DE SANTANA

AUTUAÇÃO

RECTE	: MARIA CANDIDA PRATES BAETA NEVES E OUTROS
ADVOGADO	: ANTONIO DE PADUA CONSTANT PIRES
RECDO	: DIMPA DISTRIBUIDORA DE MAQUINAS E PAPEIS LTDA
ADVOGADO	: JOSE EDUARDO LOUREIRO E OUTROS

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEXTA TURMA ao apreciar o processo em epigrafe, em sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, não conheceu do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator.

Votaram com o Sr. Ministro-Relator os Srs. Ministros Fontes de Alencar, Fernando Gonçalves, Hamilton Carvalhido e Vicente Leal.

O referido é verdade. Dou fé.
Brasilia, 2 de maio de 200(

SECRETÁRI(A)