

INCONSTITUCIONALIDADE DE LEI

DECRETO LEGISLATIVO MUNICIPAL

Julgado em

16/05/1998

CONTRATO CELEBRADO NA MODALIDADE RESIDENCIAL — EXISTÊNCIA DE FUNDO DE COMÉRCIO A TRINTA ANOS - DIREITO RECONHECIDO

RESUMO

- No que respeita ao indispensável preenchimento pela postulante das exigências legais necessárias a obter a renovação do contrato em curso, para lhe garantir a permanência na posse direta do imóvel locado, nessa qualidade por mais um lustro, há de se reconhecer, em primeiro lugar, que desassist e razão ao segundo apelante quando sustenta que dispõe a locatária de título correspondente a simples locação para fins residenciais. Cumpre observar que, muito embora o instrumento contratual de que se valeram os contratantes primitivos, e que se encontra às fls. 7/7v, seja uma peça estereotipada, de larga escala de consumo na época, para utilização por interessados na contratação de locações, é ele, a todas as luzes, inteiramente impróprio para refletir a verdadeira natureza e feição do negócio jurídico concluído por essas partes. - De qualquer modo, ainda que de efetivo contrato de locação residencial se cuidasse quando foi celebrado, há mais de trinta anos atrás, em setembro de 1962, a verdade é que desde então, como comprova o documento de fls., desde logo ali instalou a primitiva locatária uma sociedade mercantil, de que participava em igualdade com o outro único sócio, então denominada Salão de Cabeleireiro J. Ltda., dedicada a esse ramo de atividades, como curial, e que lá permaneceu até o falecimento de seu associado, quando então, passou a explorar o mesmo ramo como Firma Individual desde dezembro de 1975 até junho de 1981, como noticiam os documentos de fls., ocasião em que, cancelando-o, continuou a explorá-la através de outra sociedade, ou seja, precisamente a que ora figura como Primeira Apelante, ininterruptamente desde 1981 até pelo menos à época em que foi ajuizada a presente ação, como comprova o Alvará juntado às fls.. - Vale isso dizer que a ora postulante ao renovamento da locação em apreço encontra-se no ininterrupto exercício do mesmo ramo de atividade econômica dirigida ao atendimento ao público em geral, através de estabelecimento franqueado a este, no mesmo imóvel, por período expressivo de tempo, consolidando ali a constituição de inegável fundo de comércio, que tem legítimo interesse em preservar. - Certo é, como já adiantado, que se valeram as partes originalmente contratantes de instrumento com texto impróprio para a formalização de uma locação para fins não residenciais, aparentando, ao contrário, que estabeleciam o pacto para residência da então locatária, mas ainda que se queira assim considerar, inobstante as evidências em contrário, restou e inegável que ao longo de mais de trinta anos a primitiva inquilina, em nome próprio, ou através de sociedades que organizou com terceiros, explorou ali ininterruptamente a atividade de cabeleireiro e outras afins, ostensiva e permanentemente, tendo com isso, a todas as evidências, consentindo o locador, que, assim, não pode legitimamente agora se prevalecer daquela enganosa formalidade inicial, para impedir a renovação do contrato de locação aqui pretendido, o que, quando menos, consagraria a prevalência da aparência sobre a substância, da formalidade sobre o conteúdo, da suposição sobre a realidade, com o que não se compadece o Direito. - Se, na verdade, a locatária, atual primeira apelante, por si, e através das empresas predecessoras, quer na configuração de Firma Individual, quer como entidade col

EMENTA

Ação renovatória. Locação de imóvel que, inobstante instrumentada em documento estereotipado, próprio para formalizar contrato de locação para fins residenciais, subsistiu inalterada por mais de trinta anos, durante os quais a locatária ali exerceu sua atividade profissional voltada à prestação remunerada de

serviços pessoais ao público em geral, através de estabelecimento franqueado a este, ocupando-se nesse mister, e os oferecendo em caráter indiscriminado à clientela em geral. Existência de fundo de comércio, passível da proteção legal reclamada. Contrato único, a prazo certo, por 24 meses, prorrogável indefinidamente por períodos sucessivos de 12 meses, caso não denunciado oportunamente por qualquer dos interessados em extinguir a locação ao cabo de cada período em curso. Inocorrência do exercício desse direito de denúncia ao longo de todo o período de ocupação pela locatária. Somam-se os mesmos, para fins de lhe propiciar o renovamento de tal contrato, atendidos os demais requisitos legais para tanto, uma vez que contínuos e ininterruptos referidos prazos. Ajuizamento da causa dentro do prazo legal para o regular exercício do direito de renovação, considerando o termo final do prazo em curso, quando de sua propositura. Deferimento desta, com fixação do justo valor do aluguel devido, segundo as recomendações contidas em laudo pericial de apurado rigor técnico, que, utilizando consagrada metodologia, apropriada para esse fim, encontra valor que se situa na faixa média dos propostos pelas partes interessadas, confirmando assim, a imparcialidade e a excelência do referido trabalho pericial. Parcial reforma do julgado.