

PROCESSO DE EXECUÇÃO

MEDIDA CAUTELAR INCIDENTAL

RECEBIMENTO DE ALUGUEL APÓS O PRAZO LOCATÍCIO — SE CONFIGURA

RESUMO

- O presente recurso limita-se a discutir tão-somente a aplicação ou não da multa por descumprimento contratual pactuada na cláusula nona do contrato de locação avençado entre as partes. - Para solucionar a lide, necessário se faz esclarecer se houve ou não renovação tácita do contrato. - Estabelece o par. ún. do art. 56 da Lei 8.245, de 18.10.1991, "in verbis": "Art. 56. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso. Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado". - Claro está que, para a prorrogação tácita do contrato de locação, deve, obrigatoriamente, o locatário permanecer no imóvel por mais de 30 (trinta) dias e inexistir oposição do locador no mesmo prazo. - No caso em comento, manifesta a oposição das proprietárias à renovação do contrato, consubstanciada especialmente nos documentos de f. destes autos, datados de 10.12.1996 (anterior ao término do prazo contratual) e 30.01.1999 (trinta dias após o término da locação) nos quais afirma, literalmente, "... que o prazo de locação do imóvel é inegociável e impreterivelmente fixado para o dia 1.º.01.1997" e "... informamos que não temos qualquer interesse em renovar ou manter a locação", respectivamente. - O fato de as locadoras terem recebido os aluguéis dos meses seguintes ao término do prazo locatício, por si só, não constitui renovação tácita por prazo indeterminado, em virtude de terem manifestado interesse em não renovar o contrato. Ademais, é direito do locador receber os aluguéis enquanto o inquilino em seu imóvel permanecer. - Ante o exposto, não há que se falar em renovação tácita por prazo indeterminado da locação, ante a oposição das proprietárias no prazo legal, sendo, conseqüentemente, cabível a multa prevista na cláusula nona do contrato de locação (f.), em virtude de os locatários não terem entregue o imóvel no término do contrato. Por todo o exposto, tomo conhecimento do recurso para dar-lhe provimento, reformando, em parte, a sentença monocrática. Ac. de 07-06-1999 Revista dos Tribunais, Outubro de 1999, vol. 768 - pág. 293 EMENTÁRIO FORENSE. Março, 2001. Ano LIII. Nº 628

EMENTA

Não constitui renovação tácita por prazo indeterminado de locação comercial o recebimento de aluguéis após o prazo locatício, se manifesto o interesse do locador em não renovar a avença, sendo, conseqüentemente, devida a multa contratual em virtude de os locatários não terem entregue o imóvel no término do contrato.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais