

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

MEDIDA CAUTELAR DE ARRESTO

Julgado em

24/09/1980

PRÊMIO DE SEGURO — FALTA DE PAGAMENTO - CONDIÇÃO PARA QUE POSSA SER ARGÜIDA COMO ÓBICE A RENOVAÇÃO

RESUMO

- ... É verdade que o Decreto Lei 24.150, de 20 de abril de 1963, determina em seu artigo 5º, letra "b", que: "O locatário formulará a petição inicial requerendo a citação do proprietário para responder à ação, devendo essa petição ser instruída na seguinte conformidade". "b - Prova do exato cumprimento do contrato de locação em curso". - Não menos verdade, contudo, que o artigo 361 do anterior Código de Processo Civil, em vigor, conforme determinação do artigo 1218, III, da atual Lei Processual Civil, é expresso ao prescrever: "Nos contratos em que se inverter o ônus do pagamento dos impostos, taxas e contribuições, o locatário será considerado em mora, para os efeitos de rescisão do contrato, se, notificado pelo proprietário, não efetuar o pagamento nos 10 (dez) dias seguintes à notificação." - ALFREDO BUZAID, em sua obra "Da Ação Renovatória", página 259 a 266, ensina: "Os contratantes podem estipular livremente a inversão do ônus de pagamento dos impostos, taxas e contribuições. O que o preceito determina é a necessidade de notificação ao inquilino para, no prazo de 10 dias, pagá-los conforme se obriga, sob pena de rescisão do contrato. Ainda que o contrato declare que o não pagamento acarrete a rescisão de pleno direito, o artigo 361 se sobrepõe à autonomia da vontade individual. JORGE AMERICANO entende que o artigo 361 contém uma disposição genérica, relativa à mora do locatário e tanto pode servir ao locador para fundamentar o pedido de rescisão, como para impedir a prorrogação da locação pretendida pelo inquilino. Mas se o locador pretende arguir o descumprimento do contrato pelo inquilino, relativo à cláusula de pagamento de impostos, taxas e contribuições, cabe-lhe fazer previamente a notificação, fluindo o prazo de dez dias antes do oferecimento da contestação, sob pena de não ser conhecida a alegação". - No caso, o ônus do pagamento do seguro foi invertido, passando, contratualmente, a ser da responsabilidade do locatário, não podendo, pois, o locador invocar o inadimplemento daquele como óbice à renovação, se não houver procedido à notificação estabelecida no artigo 361 do Código de Processo Civil de 1939. - Aliás, pelo que se percebe no processo, a intenção do apelado sempre foi a de estabelecer melhor condição de rentabilidade do imóvel, como se vê dos termos de sua contestação e até mesmo da inexistência de contra-razões de recurso. - É de se prover, em parte, o recurso... Julgado em 25-09-1980 Arquivo do Ementário Forense. TA/425 EMFOR 417

EMENTA

A falta de pagamento do prêmio de seguro somente pode ser invocada pelo proprietário, como óbice a renovação da locação comercial, se houver procedido à notificação do locatário, na forma do artigo 361 do Código de Processo Civil de 1939.