

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

PRAZO PARA OUTROS RECURSOS

Julgado em

05/11/1980

PRAZO DE DOIS ANOS — SE REVOGA O DISPOSITIVO DA LEI DE LUVAS

RESUMO

- ... Ao contrário do que muitas vezes tem sido dito, o art. 1º do Dec. Lei nº 4 de 1966 não revogou sequer parcialmente o art. 31 do Dec. nº 24.150 de 1934. Embora seja indubitável a aplicabilidade do diploma posterior às locações comerciais regidas pelo anterior, em face da primeira parte de seu art. 1º ("verbis": "As locações para fins não residenciais serão regidas pelo Código Civil ou pelo Decreto nº 24.150 de 20 de abril de 1964, conforme o caso..."), as pretensões à revisão do aluguel criadas por cada um deles terei pressupostos e condições de exercício diversos. A do art. 31 da Lei de Luvras pressupõe uma locação comercial renovada amigável ou judicialmente e uma variação do valor locativo além de 20% em virtude de modificação das condições econômicas do lugar, podendo a revisão ser pleiteada ao fim do primeiro triênio consecutivo a renovação do contrato. O art. 1º do Dec. Lei nº 4, pelo contrário, admite a atualização monetária do aluguel uma vez completados dois anos de existência da locação e a cada biênio seguinte. Na ação fundada no art. 31 do Dec. nº 24.150 a parte autora tem de alegar e provar a modificação superior a 20% nas condições econômicas locais e o arbitramento judicial importa em verdadeira alteração do preço da locação, nele se levando em conta as mesmas circunstâncias que a lei manda sejam ponderadas na fixação do justo aluguel para a renovação do contrato, com a rentabilidade do capital representado pelo imóvel e os aluguéis de prédios vizinhos. Já na ação do art. 1º do Dec. Lei nº 4, a parte nada tem de alegar e provar além do decurso de dois anos e da mudança do valor real da moeda, não se cuidando de arbitrar um novo preço da locação e sim de atualizar a expressão monetária do aluguel contratual. Nunca existiu, portanto, incompatibilidade entre as duas regras legais capaz de acarretar a revogação ou de derrogação da anterior pela posterior, nos termos do art. 2º da Lei de Introdução ao C. Civil. E a revogação expressa do Dec. Lei nº 4 pela Lei nº 6.649 de 1979 não importou, como também tem sido dito, em repristinação do art. 31 da Lei de Luvras, pois este jamais deixou de vigorar. - Proposta a presente ação já na vigência da Lei nº 6.649 de 1979, seu fundamento legal não poderia ser o art. 1º do Dec. Lei nº 4 de 1966. Por outro lado, estando em curso ação renovatória do contrato entre as partes, a revisional do art. 31 da Lei de Luvras só teria cabimento uma vez decorridos três anos da data inicial do novo período da locação a ser fixado naquela ação, ou seja, a partir de 1º de Julho de 1980. A jurisprudência invocada pela apelante segundo a qual o referido art. 31 teria sido derogado pelo Dec. Lei nº 4, com redução do prazo de três para dois anos, funda-se, "data venia", em errada compreensão da natureza e finalidade das revisões instituídas nas duas regras jurídicas. - Certos assim, nas respectivas conclusões, a sentença de primeiro grau e o acórdão que a manteve, impondo-se a rejeição dos embargos interpostos deste último. Julgado em 06-11-1980 Arquivo do Ementário Forense, TA/379 EMFOR 402

EMENTA

O art. 31 do Dec. nº 24.150 do 1934, jamais foi derogado pelo art. 1º do Dec. Lei nº 4 de 1966, não se confundindo as pretensões à revisão de aluguel previstas em cada um daqueles dispositivos, fundadas em pressupostos diferentes e exercitáveis em condições diversas.