

TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

CONTRATO DE CONTA CORRENTE

Julgado em

01/03/1977

CONDIÇÃO RESOLUTIVA EXPRESSA — QUANDO NÃO CABE

RESUMO

"Fundado no voto vencido do eminente Juiz OLIVEIRA LEITE, pretende o embargante a rescisão do contrato e conseqüente decretação do despejo. Os votos vencedores, defendendo a tese da purgação da mora nas locações regidas pela "Lei de Luvas", não deram pela infringência da cláusula prevista no contrato (cláusula décima primeira). Também defendo a tese esposada nos votos vencedores, pois sempre entendi que o Decreto nº 24.150 não contém disposição relativa à purgação da mora, porque regula a locação e a renovação da locação de prédios destinados a fins comerciais e industriais, como resulta, aliás do título da lei, onde está dito que ela regula "as condições do processo de renovamento dos contratos" (AGOSTINHO ALVIM, "Aspectos de Locação Predial", § 79, 2ª edição). E acrescento que a propriedade tem função social, pois da mesma maneira que se protege o locatário, nas locações residenciais, comerciais, e industriais, não regidas pela "Leis de Luvas", não há razão para deixar de proteger e ainda com maior razão, o fundo de comércio, como resulta dos próprios considerandos da "Lei de Luvas". Entretanto, no caso dos autos, como assinala o respeitável voto vencido. "Há uma peculiaridade: o atraso no pagamento foi previsto, no contrato, como condição resolutiva expressa (...). O contrato ficaria rescindido de pleno direito e sem ônus de qualquer natureza para o locador, independentemente de interpelação, notificação, ou protesto judicial ou extrajudicial, ou sentença obtida em ação (letra "d" da cláusula) se houvesse atraso no pagamento dos aluguéis". No ato sob condição resolutiva, a aquisição do direito dá-se desde logo e o negócio jurídico produz todos os seus efeitos e, como observa CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA ("Instituições de Direito Civil", vol. 1/334), mais precisamente, a condição pactuada há de funcionar como verdadeira cláusula resolutiva ou condição resolutiva expressa (Código Civil, art. 119, parágrafo único), por isso que: "deixando o contratante de cumprir a obrigação na forma e no tempo ajustado, resolve-se o contrato automaticamente, sem necessidade de interpelação do faltoso". Não há como deixar de cumprir cláusula resolutiva expressa, verdadeiro descumprimento do contrato. - Diante disso, empresto minha modesta adesão ao voto minoritário, "data venia" e, de conseqüência, recebo os embargos. Julgado em 02-03-1977 VENCIDO O JUIZ PAULO GONÇALVES (vogal) Jurisprudência Mineira. Julho a Dezembro, 1977 - Vol. 69 - Pág. 246 EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 1980. Ano XXXII. Nº 374

EMENTA

Na locação comercial, não cabe purgação ou emenda da mora se do contrato consta condição resolutiva expressa, operando "pleno jure" a rescisão do negócio contratado.

NOTA DA REDAÇÃO

Jurisprudência Mineira