

LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

ADQUIRENTE DO IMÓVEL

Recurso RE 48.036
Julgado em 22/10/1974

CONTRATO RENOVANDO — PRAZO - OBSERVÂNCIA

RESUMO

- Conheço dos embargos, porque provada a divergência. - Não há, - parece-me - no Dec. 24.150/34, nenhum dispositivo que expressamente garanta ao inquilino em locação, para fins comerciais ou industriais, a renovação pelo prazo mínimo de 5 anos, se o contrato último, a ser renovado, fixava prazo de duração menor. - O Eminentíssimo Ministro GONÇALVES DE OLIVEIRA fundou-se no artigo 31, desse Dec. 24.150: - "Art. 31. Se, em virtude da modificação das condições econômicas do lugar, o valor locativo fixado pelo contrato amigável, ou, em consequência das obrigações estatuídas pela presente lei, sofrer variações, além de 20%, das estimativas feitas, poderão os contratantes (locador ou locatário), findo o prazo de 3 anos da data do início da prorrogação de contrato, promover a revisão do preço estipulado. § 1º. O processo para essa revisão será o mesmo fixado por esta lei, para a prorrogação do contrato. § 2º. Este direito de revisão poderá ser exercido de 3 em 3 anos." - Como o locatário somou os prazos anteriores para completar 5 anos, já que o último, - de 2 anos e meio - não lhe assegurava a renovação, entendeu o r. voto vencedor que essa renovação não podia ser de menos de 5 anos. A mesma tese já defendera o Eminentíssimo Ministro GONÇALVES no venerando Acórdão de 27-7-61 no RE 48.036 - SP. - "Data venia", não posso tirar essa consequência do citado art. 31. Não houve violação da lei federal e a veneranda decisão favorável ao locatário está em conflito com o padrão indicado, isto é, o venerando acórdão proferido no RE 34.330, de que foi Relator o Eminentíssimo Ministro CANDIDO MOTTA (D.J de 29-12-58, p. 4.383). No mesmo sentido, esta Corte já se pronunciou no RE 15.209, de 6-12-49, Relator o Eminentíssimo Ministro HAHNEMANN (R.F., 13 1/81) e no Ag. 29.280, de 14-5-63, Relator o Eminentíssimo Ministro VICTOR NUNES. - Acredito que essas decisões são as que se conciliam com a letra e o espírito da lei. - O art. 31 cogita apenas do reajustamento do aluguel e, portanto, não rege a situação dos autores - isto é, o prazo mínimo da renovação. - De outra feita, já expus meu ponto de vista de que o Dec. 24.150, de 1934, diploma concebido numa conjuntura de depressão econômica de caráter agudo, há mais de 30 anos, quando convinha amparar a periclitante riqueza comercial e industrial na luta contra a riqueza imobiliária, constitui um anacronismo nesta fase de inflação quase galopante. As leis mais novas - a de incentivos à construção civil, a do Banco Nacional de Habitação etc, - exprimem uma política inversa, a de afilitivo esforço do Estado para restaurar a confiança em investimentos imobiliários. - Isso deve ser levado em conta na interpretação da lei, salvo a letra expressa dela, que, no caso, não favorece o locatário. Julgado em 23-10-1974 - Recebo os embargos. VENCIDOS OS MINISTROS XAVIER DE ALBUQUERQUE E BILAC PINTO Revista Trimestral de Jurisprudência, Outubro, 1975. Vol. 74. Pág. 99 N. da R.: O presente voto foi proferido também no julgamento do RE 59.257, RTJ, 43/538. EMENTÁRIO FORENSE. Julho, 1978. Ano XXX. Nº 356

EMENTA

A prorrogação judicial de locação para fundo de comércio deve ser concedida pelo mesmo prazo do contrato anterior, desde que não exceda de 5 anos.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista Trimestral de Jurisprudência