

LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

ADQUIRENTE DO IMÓVEL

Julgado em 18/11/1975

QUAL O QUE DEVE PAGAR O LOCATÁRIO VENCIDO NA AÇÃO RENOVATÓRIA

RESUMO

- ... O critério para fixação do aluguel a vigor até a desocupação do estabelecimento comercial que não obteve a renovação do contrato, deve levar em conta a inexorável dispersão e perecimento de sua clientela, em contraste, à posição frutuosa do proprietário do imóvel, localizado na Av. Atlântica. Daí porque, "data venia", a solução não se encontra no art. 1.196 do Código Civil, mas na proibição do Juiz de alterar as condições do aluguel. A Lei de Luvas deu-lhe a faculdade, tão-somente, quanto ao prazo, art. 25, § 1º, do Decreto 24.150. O julgador não pode se abstrair que as condições de locação pioraram para impor em nome da valorização locativa um novo preço no entreato da desocupação. Os casos numerosos nesta Cidade estão a revelar que os estabelecimentos de pequena e média empresa, que se trasladam para outros locais, não se erguem. Assim, até a entrega das chaves o aluguel há de ser o mesmo. Julgado em 19-11-1975 DO VOTO VENCIDO DO DESEMBARGADOR OLAVO TOSTES FILHO - ... A veneranda decisão embargada, determinando que a locatária, embora não renovado o seu contrato, pague aluguéis reajustados, após o vencimento do prazo do contrato, atende ao melhor direito e evita que o locador receba uma prestação desajustada com o valor locativo real. - A lei é omissa sobre o aluguel a ser pago, se a locação, embora não renovada, prossegue além do prazo estipulado. Ora, o princípio que deve prevalecer em matéria de contratos onerosos é o da equivalência das prestações. Em face da inflação, a lei estabeleceu o princípio do reajustamento dos aluguéis, de dois em dois anos, e tal princípio há de ser obedecido em quaisquer circunstâncias, sob pena de locupletamento injusto de uma das partes. - Nesse sentido, pacificou-se a jurisprudência do E. Supremo Tribunal Federal, como se vê dos acórdãos em Revista Trimestral de Jurisprudência, Vol. 57/867; 68, páginas 236 e 881. Arquivo do Ementário Forense, TJ/599 EMENTÁRIO FORENSE. Julho, 1978. Ano XXX. Nº 356

EMENTA

No caso de improcedência da ação renovatória de locação e procedência da retomada oposta pelo proprietário, deve, o locatário, até a desocupação do imóvel, continuar pagando o mesmo aluguel. (Ementa do EMENTÁRIO FORENSE).

NOTA DA REDAÇÃO

Revista Trimestral de Jurisprudência