

AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO

IDENTIDADE FÍSICA DO JUIZ

Recurso RE .
Relator BARROS MONTEIRO
Julgado em 20/10/1975

QUAL O QUE DEVE VIGORAR DURANTE O PRAZO FIXADO PARA A DESOCUPAÇÃO

RESUMO

- Trata-se de ação renovatória de locação comercial. Acolhida a retomada para uso próprio, negou-se, porém, fixação de outro aluguel para o período de desocupação. Daí, o presente recurso extraordinário pela letra d. - O eminente Relator, Ministro CUNHA PEIXOTO, conhece do recurso, pela divergência, mas lhe nega provimento. Funda o seu douto e autorizado voto na consideração de que o prazo de desocupação deve tê-lo, o locatário, pelo mesmo aluguel anterior, já porque não há autorização legal para majorá-lo, já porque a majoração poderia frustrar o direito a tal prazo, pela impossibilidade de o inquilino satisfazer ao novo encargo, eventualmente de onerosidade excessiva para seu comércio. - A jurisprudência deste Supremo Tribunal Federal, contudo, propende para solução oposta. A guisa de exemplificação além do paradigma (RE nº. 75.204, Relator Ministro XAVIER DE ALBUQUERQUE), ainda seriam invocáveis as decisões no RE nº. 64.170, no RE nº. 62.655, referidos no RE nº. 71.431 (R.T.J. 57/729, Relator Ministro ALIOMAR BALEEIRO); no RE nº. 76.226 (R.T.J. 867, Relator Ministro ALIOMAR BALEEIRO); RE nº. 70.968, Relator Ministro DJACI FALCÃO; RE nº. 70.874, Relator Ministro BARROS MONTEIRO. - De notar, aliás, que, desde que manifestou, nos autos, o pedido de retomada, o recorrente igualmente pediu que, no período conseqüente ao término do prazo contratual, deferida embora aquela se pagasse aluguel majorado. - E essa pretensão tem sido atendida pela jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, pela consideração de que não é de admitir tenha o locatário, que se recusou a atender à legítima pretensão do locador de retomar o prédio para seu uso, o benefício de nele continuar mediante pagamento de aluguel inferior ao justo, findo o prazo do contrato. - Conheço do recurso e lhe deu provimento para conceder o aluguel atualizado nos termos do voto vencido da apelação. Julgado em 21-10-1975 VOTO VENCIDO DO MINISTRO CUNHA PEIXOTO (Relator). - O dissídio jurisprudencial está positivado. O acórdão recorrido entendeu não se dever fixar no aluguel no período de desocupação do imóvel, cuja locação estava regida pelo Decreto nº. 24.150, ao passo que a eg. 2ª. Turma deste Colendo Supremo Tribunal Federal sustentou ponto de vista divergente. - O Decreto nº. 24.150 criou, no Brasil, um novo tipo de propriedade - fundo de comércio - tão importante quanto a imobiliária. E para sua proteção, deu ao comerciante o direito de renovação do contrato de locação, estabelecendo como exceção o direito à retomada, tanto que enumerou, taxativamente, as hipóteses em que o proprietário pode usar de seu direito de dono do imóvel, isto é, de retomar o prédio. - Criando o novo tipo de propriedade, - o fundo de comércio - deu a ela maior ênfase do que à própria propriedade imobiliária, tanto que estabeleceu, como regra geral, a renovação, estabelecendo como exceção a retomada. - E tanto é verdadeira esta assertiva que, se o locatário não tiver seu contrato renovado por ter tido o proprietário melhor proposta, passará a ter direito a uma indenização, paga pelo proprietário do imóvel. E isto é conseqüência de haver o dono da propriedade imobiliária levado, na ação, a melhor sobre a propriedade comercial. - Daí também a lei, no caso de improcedência da renovação, concedido ao locatário um prazo para a desocupação, cujo objetivo é minorar os prejuízos por ter perdido o trabalho que, durante pelo menos cinco anos, desenvolveu, formando uma clientela. Este prazo, sobre ser, evidentemente, em benefício do locatário, constitui, sem dúvida, uma prorrogação do contrato. - Este diploma legal criou, no domínio das locações, a obrigação de contratar contra a vontade do interessado. Não é mais lícito ao locador despedir, arbitrariamente, o inquilino, que satisfaz às condições legais de renovação do contrato, nem, tampouco, a

não ser nas hipóteses taxativamente enumeradas em lei, majorar os alugueres. - A lei, neste sentido, é de tal rigidez, que considera como nula de pleno direito (art. 30) qualquer cláusula contratual que visa ilidir os objetivos da lei. Não são aceitáveis, pois, cláusulas que importem em renúncia das indenizações previstas, ou de novo aluguel no período de desocupação, porque estes benefícios são em favor da propriedade comercial - fundo de comércio. - Ora, se as partes não podem, por disposição legal, majorar, fora das hipóteses enumeradas na lei, os alugueres, muito menos o pode fazer o judiciário. A lei só previu novo aluguel para o caso de procedência da

EMENTA

Não renovado o contrato e deferida a retomada, deve o locatário pagar aluguel arbitrado durante o prazo fixado para a desocupação. (Ementa do EMENTÁRIO FORENSE)