

MANDADO DE SEGURANÇA

ESTABELECIMENTO DE ENSINO

SOMA DE PRAZOS DE CONTRATOS INFERIORES A CINCO ANOS — SUBLOCAÇÃO DE FATO - ABRANGÊNCIA

RESUMO

- Realmente, entre os proprietários do imóvel, ora apelados, e seus inquilinos foram celebrados três contratos sucessivos de locação, tendo o primeiro se iniciado em 1977, o segundo em 1980 e o terceiro em 1984, sendo este derradeiro o contrato a renovar. Ocorre que os dois primeiros tiveram como locatária a firma Dois Pontos Comunicações, Assessoria Publicitária Ltda., enquanto que o derradeiro traz como inquilina a apelante: Os Monges Bar e Restaurante Ltda. Por outro lado, não ficou positivado que esta última fosse empresa coligada á anterior inquilina ou por ela controlada, havendo como traço de união entre elas apenas o fato de alguns sócios serem comuns a ambas. - Nada obstante, é de se observar que, quando da celebração do contrato iniciado em 1980 e terminado em 1984, inseriu-se cláusula segundo a qual os locadores concordavam em que o imóvel fosse sublocado à firma apelante, isto é, Os Monges Bar e Restaurante Ltda. (...). Ainda no mesmo contrato, constou da cláusula 8ª que no imóvel haviam sido feitas várias reformas, adaptações e ampliações pela firma apelante, o que significa que a mesma já vinha ocupando o imóvel e que esse fato contava com a ciência e a concordância dos locadores. Aliás, na própria cláusula 11ª, antes mencionada, também contava a declaração de que a empresa apelante já se encontrava instalada no local. - É certo que não se formalizou por escrito um contrato de sublocação ou mesmo de cessão da locação entre a locatária e a apelante. No entanto, não se pode negar a existência de uma sublocação de fato, sabida e consentida pelos locadores. Realmente, a estes não era dado ignorar que no local funcionava desde antes da celebração do contrato anterior ao renovando, o estabelecimento comercial da apelante, restaurante dos mais conhecido desta Capital. É certo, por outro lado, que a apelante formou naquele local o seu fundo de comércio, explorando ininterruptamente e por vários anos o seu ramo de atividade. Não se pode, por conseguinte, negar efeitos jurídicos àquela situação de fato caracterizada por uma sublocação evidente e consentida, apenas por excessivo apego ao formalismo. - Deve, pois, ser admitida a somatória entre os dois últimos contratos para efeito de perfazimento do quinquênio legal autorizador da renovação, considerando-se que a autora foi locatária no contrato renovando e sublocatária de fato no anterior. Ac. de 14-11-1989 Revista dos Tribunais - Dezembro de 1989 - Vol. 650 - Pág. 142 EMENTÁRIO FORENSE. Dezembro, 1991 - ANO XLIII - Nº 517

EMENTA

Não se pode, para fins de ação renovatória de locação, negar efeitos jurídicos a sublocação de fato. Sabida e consentida pelo locador, anteriormente existente, na qual figurava como sublocatário o locatário do contrato renovando, devendo ser admitida a somatória entre dois contratos sucessivos.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais