

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

PARTES QUE CONTRATAM POR MENOR PRAZO PARA NÃO SE SUBMETEREM À LEI DE LUVAS — ATO LÍCITO

RESUMO

- As partes celebraram contrato de locação de um imóvel pelo prazo de 36 meses. Ora, o contrato sub examine não se reveste de características comerciais, pois além de não ter sido determinado o prazo mínimo de cinco anos, os contratantes especificaram que se trata de locação não residencial. É indubitoso que o locatário aceitou a caracterização do contrato como não comercial e não pode, agora, invocar que o contrato transmudou-se em comercial pelo fato singelo de exercer no imóvel atividade comercial, de ter clientela e de permanecer no local, explorando o mesmo ramo há mais de 4 (quatro) anos. - Ora, quando as partes contratam por menor prazo a locação de um prédio, para não se submeterem ao regime da Lei de Luvás, praticam ato lícito, dentro dos limites da autonomia da vontade. - Neste caso, o locatário não sofre coação alguma. - Sabe da intenção do outro contratante. - Assim, o regime da Lei de Luvás não pode ser imposto aos que, intencionalmente, quiseram subtrair-se aos seus efeitos. - Frente ao exposto, a sentença apelada não comporta modificação pela via recursal. Ac. de 30-04-1992 Arquivo do EMFOR - TA/2.403 EMFOR 547

EMENTA

Quando as partes contratam por menor prazo a locação de um prédio, para não se submeterem ao regime da Lei de Luvás, praticam ato lícito, dentro dos limites da autonomia da vontade. - Assim, não pode ser transformado um contrato do regime da locação comum, eleito livre e espontaneamente pelas partes, para o regime da locação especial, ao simples argumento de que o locatário exerce no imóvel, atividade comercial, tem clientela e já se encontra no local (há quatro (4) anos, no mesmo ramo de comércio.