

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

CARÊNCIA — DESPEJO DO LOCATÁRIO - SE PODE SER DECRETADO NOS PRÓPRIOS AUTOS

RESUMO

- ... A matéria posta em julgamento é controvertida mas o melhor entendimento é aquele esposado no douto voto vencido. - De fato, ao declarar o autor carecedor do direito à renovação do contrato, não há como se pretender que a locação deva obedecer às regras do Decreto 24.250 a que, a rigor, jamais ficou submetido o contrato. - É a lição do douto BUZAID: <<Assim, por exemplo, a falta de qualquer dos requisitos indicados no art. 2º do Decreto 24.150 dá lugar a uma decisão, na qual o juiz declara que o autor é carecedor da ação, porque o direito à renovação não chegou a constituir-se (ex.: o contrato de locação tem prazo inferior a cinco anos). Neste caso pode dizer-se que a locação não se rege pelo Decreto nº 24.150 e, portanto o autor não pode exercer o direito à renovação. Está sob o regime de outra lei. Não é correto dizer que a locação, em virtude da decisão que decreta a carência tenha passado para o regime do Código Civil, ou da lei especial, o certo é que dele ou dela nunca saiu, tanto que a sentença se limita a afirmar que não nasceu para o autor o direito à renovação.>> (Da ação renovatória - vol. II - pág. 583). - Por isso afirma, o renomado tratadista, não deve a decisão terminativa impor a desocupação do prédio no prazo previsto no art. 25 do Decreto 24.150, como se fosse em tudo idêntica à sentença definitiva de mérito, que julga improcedente o pedido de renovação. - As regras a serem aplicadas aos que não têm direito à renovação do contrato de locação e, portanto, a desabrigo do Decreto 24.150, são aquelas da Lei nº 6.649/79, especificamente, o § 3º do seu art. 1º. - Impõe-se, assim, o acolhimento dos embargos n

EMENTA

Se o locatário é declarado carecedor do direito à renovação do contrato, indispensável promova o locador a competente ação de despejo para obter a desocupação do imóvel, que não pode ser determinada nos próprios autos da ação renovatória.