

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Recurso re -
Relator DEBATIN CARDOSO

CLÁUSULA QUE EXTINGUE A LOCAÇÃO NO CASO DE PROMOÇÃO DO LOCATÁRIO-EMPREGADO — INEFICÁCIA

RESUMO

- ... a locação de prédios residenciais em decorrência de relação laboral entre locador e locatário foi insuficientemente regulada pela lei, porque esta limitou-se à hipótese de rescisão do contrato de trabalho (art. 47, II, da Lei 8.245/91). - A hipótese de retomada do prédio por mudança de função, que é o caso dos autos, e que não está prevista na lei, merece análise porque contém incontável potencialidade de dano para o empregado-locatário, prestando-se como artifício para que o empregador-locador afaste a um só tempo o empregado e o locatário, sem, quanto ao primeiro, subordinar-se às regras da legislação do Trabalho. - Para ficar mais claro, lembre-se apenas a possibilidade de que pretendendo dispensar o empregado-locatário o empregador o promova. Promovido, o despeja. E, despejado, este se demite. Ainda que esta hipótese seja mera e longínqua possibilidade, ela existe como meio de fraudar e, por isso, deve ser repelida. - Ademais disso, a disposição contratual de que a promoção constitui pressuposto de desocupação do prédio locado em razão da relação de trabalho, não respeita o princípio da autonomia da vontade, porque é indubitável prepotência do empregador ante a fragilidade do empregado, que neste País de tantos desempregados e miseráveis precisa do emprego mesmo sujeitando-se a imposições de manifesta vileza. E, é por isso que o juiz deve desconhecer a literalidade do contrato, reequilibrando as vontades que o produziram. - A apelante promoveu o apelado de "ajudante geral de linha" para "telefonista". Pergunta-se: telefonista não mora? Não tem mulher e filhos? - O problema é de localização, conveniente que o novo "ajudante geral de linha" fique na casa, porque, talvez, mais próximo a da linha? Dê-se o apelado outra casa, de igual tamanho e condições, próxima ao telefone! - Certo é que a mera alteração de funções do empregado-locatário não autoriza o despejo, mesmo que o prevejam os contratos de trabalho e de locação, porque a lei não especifica a hipótese e porque a consciência do justo o repele. - Ante o exposto, nego provimento ao recurso. Ac. de 09-12-1993 Revista dos Tribunais - Maio de 1994 - Vol. 703 - Pág. 124 EM SENTIDO CONTRÁRIO: Apelação nº 222.051-0 Tr. Alçada São Paulo - 2ª C., Relator: Juiz DEBATIN CARDOSO - Ac. de 22-6-1988 - Ementa: "A alteração nas funções do empregado que ocupa imóvel do empregador por força do contrato laboral autoriza a retomada do prédio diante da existência da cláusula contratual expressa em tal sentido por aplicação do princípio "pacta sunt servanda". ("EMFOR", Nº 514). EMFOR 554

EMENTA

A disposição contratual de que a promoção constitui pressuposto de desocupação do prédio locado em razão da relação de trabalho, não respeita o princípio da autonomia da vontade

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais