
INCÊNDIO DO IMÓVEL — QUANDO SE TORNA INVIÁVEL A AÇÃO**RESUMO**

- ... Com efeito, o perecimento da coisa faz perecer o direito, nos termos do art. 77 do CC, de modo que não se afigura admissível a renovação da locação. - De outro lado, e sem embargo do entendimento contrário de ALFREDO BUZAID e OSWALDO OPITZ no sentido de que o direito de preferência por outra locação não está previsto em lei, a razão está com PONTES DE MIRANDA, para quem é o próprio direito à renovação que subsiste, restando sem eficácia a exceção de retomada ("Tratado de Direito Predial", v. V/178). -

Aderindo a posição de PONTES DE MIRANDA, escrevem J. NASCIMENTO e NISSKE GONDO:

"Geralmente os inquilinos não costumam insistir na volta ao prédio após a reconstrução. Já instalados e com freguesia formada ou em formação em outro local, não lhes interessa retornar ao antigo ponto. Mas, desde que sujeite a condições e aluguel idênticos aos ofertados por terceiros, pode o inquilino pleitear a preferência para a locação no prédio reconstruído ou reformado, de área igual à que ocupava e que se viu desalojado. De qualquer forma, o direito de preferência só é exercitável após a reconstrução do prédio, e não pode embarçar a retomada, pelo locador, em execução" ("Ação Renovatória e Ação Revisional de Aluguel", Ed. RT, 5ª ed., pág. 196). - A solução mais adequada à espécie é, pois, deferir-se a retomada, assegurando à locatária o direito de preferência em nova locação, após a reconstrução do prédio, como decidido em 1º grau. Ac. de 10-02-1988 Revista dos Tribunais - Fevereiro 1988 - Vol. 628 - Pág. 179 EMFOR 494

EMENTA

A destruição do imóvel comercial locado por incêndio faz perecer o objeto e com ele a locação, inviabilizando a ação renovatória, não havendo como deixar de atender ao pedido de retomada para reconstrução formulado em contestação. Todavia, ao locatário é assegurado o direito de preferência na nova locação, após a reconstrução, em igualdade de condições com terceiros.

NOTA DA REDAÇÃO

RT