

LOCAÇÃO COMERCIAL

RETOMADA PARA USO PRÓPRIO

IMPROCEDÊNCIA — ALUGUEL - NÃO PAGAMENTO DAS DIFERENÇAS RESULTANTE DE AÇÃO REVISIONAL - QUANDO CONSTITUI FATO IMPEDITIVO

RESUMO

- Verifica-se ... que o locador ajuizou, contra a apelada, ação de despejo fulcrada em "mora solvendi" de aluguéis, na qual a locatária requereu a purgação da mora. - Para a renovação compulsória de locação comercial exigia a lei, à época vigente, prova do exato cumprimento do contrato em curso - (art. 5º, alínea b do Decreto 24.150/34). O locatário que não paga aluguéis regularmente, valendo-se da faculdade de emendar a mora para evitar o desalijo, não pode ser considerado bom cumpridor das obrigações locatícias, como, a propósito, leciona o douto ALFREDO BUZAID, para quem o cumprimento do contrato renovando há de ser rigoroso, perfeito, incensurável, pois, sem embargo da faculdade de emendar a mora, não se pode beneficiar, com a renovação compulsória da avença, o locatário inadimplente, a pretexto de proteger-se o fundo de comércio. (Buzaid, Da Ação Renovatória, ed. 1958, págs. 257 e 258). - A emenda da mora é, indubitavelmente, um direito do locatário inadimplente. Mas o pedido para purgá-la traz, embutido, uma confissão de culpa, patenteando a má execução do contrato, por parte do locatário, o que se constitui em óbice à renovação pretendida, nos termos do art. 5º alínea b da já citada Lei de Luvas. Ac. de 13-05-1993 Arquivo do EMFOR - TA/2.364 EMFOR 541

EMENTA

O não pagamento de diferenças de aluguéis, resultante de ação revisional com sentença transitada em julgado, constitui-se em fato impeditivo da renovação compulsória da avença locatícia, "ex-vi" do disposto pelo art. 5º alínea b do Decreto 24.150/34, que, à época, disciplinava a matéria.