
SOMA DE PRAZOS DE CONTRATOS INFERIORES A CINCO ANOS — QUANDO SE ADMITE**RESUMO**

- A soma do prazo de dois ou mais contratos, para formar o quinquênio, exigido como prazo mínimo, pelo Decreto 24.150/34, para a renovação compulsória da locação comercial, constitui construção pretoriana, que, em ALFREDO BUZAID, teve forte opositor. - Sustentava ele que "quem deliberadamente contrata um menor prazo, para não se submeter ao regime do Decreto 24.150 pratica ato lícito dentro dos limites da vontade individual". - Assim, para ele, a jurisprudência estaria ofendendo a liberdade de contratar. - Todavia, assim não é. - Na espécie em exame, a natureza da locação é comercial. - Tem agravada, sem a menor sombra de dúvida, fundo de comércio. - E foi para fugir aos efeitos do Decreto 24.150 que o agravante impôs prazo contratual inferior a cinco anos nos contratos existentes entre as partes. - Assim, restou claro que o locador visou elidir os objetivos daquela Lei, procurando deixar o locatário ao desamparo. - Ora, os Tribunais, ao admitirem a ACESSIO TEMPORIS, fundamentaram essa tese na violação do art. 30, da Lei de Luvas. - E, assim sendo, pouco importa que os dois ou mais contratos sejam por prazo determinado ou não e se, na hipótese de prazos determinados, entre os dois contratos, haja um período sem estipulação por escrito. - A hipótese é de nulidade e esta se caracteriza quando fica evidente que a intenção do locador foi elidir os efeitos da Lei. - Observe-se que o art. 30, do Decreto 24.150/34, prevê a nulidade de forma genérica, cabendo ao Juiz apreciar, em cada caso concreto, a sua existência. - ETIENE BRASIL já sustentava que: "Sem a sanção de nulidade de pleno direito, a Lei de renovação seria frustrada. - É incomensurável, com efeito, a fertilidade dos usurários. - O engenho do mal é mais sutil que o gênio do bem. - Por isto era preciso impedir toda a prática tendente a inutilizar a proteção da Lei". (Renovação das Locações", p. 191. 1937). - A locação em estudo já data de mais de 12 (doze) anos, em razão do que, sem o menor resquício de dúvida, o locador visou elidir os objetivos da Lei, considerando a clareza da natureza comercial da referida locação. - CARVALHO SANTOS, comentando o art. 145, nº V, do Código Civil, ensina que: "Não se infira daí que só haja nulidade quando a Lei expressamente declarar o ato nulo. A dificuldade está em saber quando isso se verifica". ("Código Civil Brasileiro Interpretado", p. 249, Vol. III, 7ª ed.). - Dificuldade essa que não existe nos presentes autos, em que a nulidade se afigura de modo tranqüilo e eloqüente, relevando-se dos três contratos existentes entre as partes. - O Decreto 24.150 é de origem pública, havendo, em seu bojo, inúmeros dispositivos que não podem ser afastados pelos contratantes sob pena de nulidade (arts. 29 e 30). - Não houve, na espécie, qualquer interrupção da locação, eis que a agravada manteve-se no imóvel locado, desde 1975, com o mesmo ramo de negócio. - O Egrégio Supremo Tribunal Federal, em Acórdão da lavra do Eminente Ministro RIBEIRO DA COSTA, já decidiu que: "Se ele (o inquilino) era detentor de fundo de comércio, evidentemente para não perder esse fundo de comércio foi coagido pelo locador a fazer contrato menor de cinco anos. - Ora, o Decreto 24.150, pelo art. 30 proíbe que nos contratos de locação, ou nas locações protegidas pelo fundo de comércio, se incluam cláusulas vedativas do fundo de comércio, para o elidir. - Evidentemente, o contrato foi feito com esse propósito, logo a intenção do locador é punida pela própria Lei" (Rev. For. Vol. 153, p. 147). - No caso em exame, fizeram as partes três contratos, com prazo determinado, sendo o primeiro de 4 (quatro) anos (de 18.12.75 a 18.12.79), o segundo, também de quatro anos (de 01.01.80 a 01.01.84), e o terceiro de dois anos (de 01.09.85 a 31.08.87). - Exerça a agravada, no imóvel, o comércio de venda de material de acampamento esporte e assemelhados, restando claro que a intenção do locador foi impedir a proteção desse fundo de comércio, o que é punido pela Lei. - O Egrégio Tribunal de ALÇADA DO ESTADO DE MINAS GERAIS, em acórdão da lavra do Eminente Juiz OTTOGAMIZ DE OLIVEIRA, já ressaltou que: "É possível a soma dos prazos para efeito de renovação, com interregno

não coberto por contrato, se constatada a continuidade do vínculo estabelecido entre as partes" ("A Locação Comercial nos Tribunais, p. 75, 1982, SÉRGIO DA SILVA COUTO). - Essa tem sido a tese vitoriosa nos Tribunais. - Negou-se provimento ao recurso. Ac. de 22-03-1988 VENCIDO O JUIZ MARLAN DE MORAES MARINHO Arqui

EMENTA

Constitui exigência legal que o contrato de locação tenha um mínimo de 5 (cinco) anos (art. 2º, do Decreto 24.150/34). - Todavia, desde que existam vários contratos, perfazendo o prazo mínimo de cinco anos, constitui corrente jurisprudencial vitoriosa a admissão da soma dos prazos, para efeito de renovação compulsória. - O fato de, entre os dois contratos, haver um período de locação verbal, não impede a soma dos prazos, para efeito da "accessio temporis".