

IMPOSTOS NÃO PAGOS PELA LOCATÁRIA — FALTA ESCUSÁVEL - RENOVAÇÃO CONCEDIDA**RESUMO**

- A respeitável sentença que, nos termos do Decreto nº 24.150, de 1934, decretou a renovação do contrato de locação foi impugnada pelos litigantes, reclamando o locador a carência da ação ou, pelo menos, a majoração do aluguel fixado e a inversão dos ônus da sucumbência, enquanto a locatária postula a redução daquele valor locativo. - A preliminar de carência foi bem repelida pela sentença de primeiro grau. - Nas suas razões de apelação, para contornar a solução dada na ação de despejo promovida contra a locatária, quando foi afastada a alegada sublocação não consentida, o locador afirma que a H. E. S/A não tem nenhuma ocupação física do imóvel locado, não exercendo, conseqüentemente, atos mercantis e nem possuindo fundo de comércio. - Assim, no entender do réu-apelante falta à autora o requisito legal exigido pelo artigo 2º do referido Decreto nº 24.150. - Contudo, a brilhante argumentação desenvolvida pelo douto procurador do locador não consegue esconder que a situação de fato discutida na ação de despejo e nesta renovatória é a mesma, ou seja, a alegada sublocação total não consentida. Lá, como cá, ficou patente ter a locatária cedido as instalações a um clube por ela organizado e, tal fato, segundo entendimento da turma julgadora, não importou em infração contratual. - De qualquer modo, deve-se considerar, por primeiro, terem as partes contratantes submetido a avença locatícia às regras da Lei de Luvas. - Lê-se na cláusula IV, letra "p" do respectivo instrumento: "este contrato se rege pelo Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934". - Vê-se, pois, que as partes optaram livremente pela aplicação das normas que regem a renovação dos contratos de locação para uso comercial, circunstância que, no caso em tela, dispensa o exame da existência de um fundo de comércio. De fato, como já decidiu o Egrégio Tribunal de Justiça, "desnecessária a demonstração da existência ou não de fundo de comércio passível de proteção se o direito de requerer a renovação da locação estava, no caso, assegurado ao locatário, pelo próprio contrato renovando, onde se disse que a locação estava sujeita ao regime do Decreto nº 24.150, de 1934" - RT 228/203 e 236/103. Como a autonomia da vontade permite vincular a locação destinada a atividade lucrativa ao sempre citado Decreto nº 24.150, já se decidiu pela procedência de ação renovatória aforada por cartório, com vedação legal expressa do exercício de atividade mercantil, e, portanto, sem fundo de comércio, no sentido comum dessa expressão - RT 321/636. - Se a lei especial cuida da proteção do fundo de comércio, para impedir um locupletamento injusto do locador, é legítima a convenção das partes que amplia a proteção do locatário, aliás objetivo das leis do inquilinato. Deferida ao inquilino a proteção da Lei de Luvas, não é lícito ao locador alterar as condições avençadas quando celebrado o contrato de locação - RT 390/226. - A alegação de que inexistente fundo de comércio a ser protegido não beneficia o locador. Ao submeter-se às regras do Decr

EMENTA

Falta de pagamento do imposto predial e territorial urbano do imóvel locado, relativo ao ano de 1981, fato que não era do conhecimento do locador, sendo noticiado pela locatária o real motivo, isto é, extravio do respectivo "carnet". Este imposto foi pago pela locatária, por meio de parcelamento, tendo ela suportado os acréscimos legais decorrentes do atraso no pagamento, não resultando prejuízo para o locador. Obtido o parcelamento do tributo, foi pago parcialmente após a propositura da ação ordinária de despejo, fato irrelevante, porque foi a Municipalidade de São Paulo que determinou as datas dos vencimentos das respectivas parcelas. - Não se caracterizou a mora da locatária pelo pagamento tardio do tributo, quer pelas razões apontadas, quer por não ter havido nenhum ato de natureza processual que pudesse constituí-la em mora. Não assiste razão ao réu, porque o clube por ele apontado foi constituído pela autora, locatária,

encontrando-se sob a sua administração e controle direto, exercendo o mesmo tipo de atividade que vinha sendo exercida antes de sua organização. A autora é uma sociedade anônima que se propõe a realizar empreendimentos esportivos e, nessa linha, locou as instalações de um clube, visando explorá-las comercialmente, só podendo atingir esse objetivo, através da cessão do uso a terceiros, fato do conhecimento do réu. - Assim, não houve alteração na posição contratual da autora, que antes alugava as instalações aos usuários de forma direta e, após como ocorre atualmente, o faz por meio de convênio com clube, que constitui entidade subsidiária da própria autora, criado para atingir o fim social a que ela se destina. Não se pode considerar ter ocorrido sublocação do prédio locado, não consentida pelo locador, assim como cessão deste a terceiros, sem anuência prévia do locador, porquanto houve, tão somente, alteração na forma de exploração das atividades societárias, delimitadas nos estatutos da autora.

NOTA DA REDAÇÃO

RT