

Recurso Apelação Cível 3.713/84
Julgado em 06/08/1985

CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO — Oponibilidade do Contrato Reconhecida - EFEITOS

RESUMO

- Trata-se de ação renovatória de contrato. - A douda sentença apelada inaugura sua fundamentação com a assertiva de que o julgamento da ação de consignação em pagamento, entre as mesmas partes, não teria influência sobre a presente renovatória, e que o art. 14, da Lei 6.649/79 se aplica às locações comerciais. - Em prol da carência de ação juntou ainda a falta de prova da aceitação de fiança. - A apelação traz declaração de fiança e argumenta que o adquirente não registrara até então sua promessa de compra do imóvel. - É o relatório. - A vinculação do novo adquirente ao contrato básico decidiu-se no julgamento da ação de consignação que lhe propôs a inquilina, conforme se vê do acórdão cuja ementa versava-se nestes termos: "A regra "venda rompe locação" não se aplica aos contratos de locação comercial. Primeiro, porque isto constituiria uma subversão às finalidades protetivas da Lei especial (Dec. 24.150/34) ao fundo de comércio. E sabe-se que a Lei especial prevalece sobre a geral quando se conflitam. Segundo, porque além do art. 1º, § 3º, da Lei 6.649/79, excepcionar do seu regramento as locações comerciais inclusive o art. 14, todas as vezes em que essa Lei quer que as suas disposições abranjam tais locações dá-lo expressamente, como acontece nos artigos 15, § 3º, 24, § 5º e 36, § 4º" (Acórdão da Apelação Cível nº 3.713/84 - 7ª Câmara. - Juiz PAULO ROBERTO DE FREITAS). - Decretou tal acórdão a submissão dela ao contrato de locação. E não apenas - o que seria suficiente de si só - em obediência a uma tese jurídica, como também pela razão constante da declaração de voto, segundo a qual o senhorio, tendo recebido alugueres da inquilina, vinculou-se ao contrato de locação. - A "causa petendi" da consignatória foi resolvida pela norma concreta então editada de estar A.P.A. obrigado a respeitar o contrato de locação entre o alienante e a inquilina. E é essa a "causa de pedir" na presente ação renovatória. - Como se vê, a sentença, na ação consignatória, acertou a relação jurídica entre adquirente e inquilino, estabelecendo que sua aquisição não rompeu o contrato de locação. - Sustentava o autor que a promessa de compra não era justa causa para não receber, o "adquirente" os alugueres, e este, em contrapartida, repelia a oponibilidade do contrato. A "causa petendi" da consignatória era a oponibilidade do contrato ao adquirente, que resistia, valendo-se da tese contrária. Acertando a sentença, esta relação jurídica, nenhuma outra decisão o Judiciário poderá prolatar sobre a aludida relação. Coisa julgada é "força obrigatória e vinculante do acerto de uma relação jurídica" (BETTI). - A declaração de fiança, vinda com a apelação, não restringe em nada a anterior, constante dos autos inclusive porque a ela se reporta. Logo, é tão plena quanto a anterior mantendo a solidariedade e a "exclusão do benefício de ordem". - Quanto a alugueres, é de fixar-se o estimado pelo Perito do Juízo, ao método da rentabilidade, isto é $\text{Cr\$ } 272.622 + 169.821 = 442.443$. Será o aluguel mensal, mais seguro contra fogo sobre $\text{Cr\$ } 40.000.000$. Correção monetária anual às ORTNs considerada a data base de 1º de julho de 1984. - Custas e honorários pelo réu Julgado em 07-08-1985 Arquivo do EMFOR, TA/694 EMFOR 455

EMENTA

Se o Judiciário decide em ação de consignação entre o inquilino e o novo adquirente ser oponível a este o contrato de locação comercial, firmado com o antecedente proprietário, isto faz coisa julgada, porque constitui "causa petendi" imediata daquela decisão.