

**BENFEITORIAS**

## LOCATÁRIO CONTRA ADQUIRENTE

Recurso

re -

**PERDA DO FUNDO DE COMÉRCIO — RESCISÃO - NECESSIDADE DE PRÉ-CONSTITUIÇÃO EM MORA****RESUMO**

- ... O caso em exame é de infração contratual, com perda do fundo de comércio, assunto em que o legislador especial traçou normas cogentes. - Com efeito, nos termos dos art. 3º, § 5º do Decreto nº 24.150/34, a pré-constituição em mora do locatário é condição indispensável à rescisão do contrato. Não importa até que a mora exista de fato; a sua caracterização há de ser tornar indubitosa através da notificação. - Não colhe o argumento da apelante no sentido de não ter aplicação ao caso dos autos a norma supra citada. A jurisprudência tem entendido, mediante interpretação teleológica do texto e não apenas gramatical, ser ela aplicável não somente aos casos de inversão do ônus do pagamento de impostos, taxas e contribuições, mas também aos demais encargos acrescidos ao aluguel. (RTJ 81/85). E tal é o caso dos autos em que se discute infração de contrato de locação comercial, por atraso no pagamento de seguro contra-incêndio. - A notificação como bem colocou o douto Juiz sentenciante, não se fez de forma regular, de vez que indica o prazo de apenas 48 horas, desatendendo ao disposto na lei específica que estabelece o prazo de 10 dias. E tendo desatendido norma cogente, a notificação não se presta aos fins pretendidos. - Não aproveita também à apelante o argumento no sentido de ter o réu feito o pagamento do seguro já depois de citado e 14 dias após a notificação. Se esta foi feita ao arrepio da lei, tornou-se imprestável para qualquer efeito, e a citação, por sua vez, não pode constituir através de notificação. - Registre-se por derradeiro, não ser possível falar no caso em mora "ex re" como apelante procurou sustentar, se a própria lei fala em mora "ex persona", que demanda pré-caracterização. - Correta, portanto, a sentença, integralmente mantida por seus dotos fundamentos. Ac. de 03-05-1988 Arquivo do EMFOR - TA/1030 EMFOR 493

**EMENTA**

Tratando-se de infração contratual com perda de fundo de comércio, assunto em que o legislador especial traçou normas cogentes, a pré-constituição em mora é condição para a rescisão. Para tanto, é necessária a notificação do locatário para, no prazo de dez dias, cumprir a obrigação contratual, sendo ineficaz notificação feita com prazo inferior ao estipulado na lei. - O art. 3º, e § 5º do Decreto nº 24.150/34 tem aplicação não só no caso de pagamento de impostos, taxas e contribuições, mas também nos demais encargos acrescidos ao aluguel, segundo tem entendido a jurisprudência.

**NOTA DA REDAÇÃO**

RTJ