

BENFEITORIAS

LOCATÁRIO CONTRA ADQUIRENTE

Julgado em 27/02/1986

QUANDO VOLTOU A SER POR ESTA REGIDA

RESUMO

- A cláusula 17 do contrato de locação firmado pelas partes reza que o mesmo se regeria pelo Decreto-lei nº 4/66 de 07-02-1966. - O art. 1º desse Decreto-lei nº 4/66 estabelecia que as locações não residenciais seriam regidas pelo Código Civil ou Decreto nº 24.150, conforme o caso. - E o art. 2º estabelecia que, na hipótese de não ser proposta a ação renovatória da locação regida pelo Decreto nº 24.150, as condições de renovação seriam subordinadas às regras do Código Civil, ressalvado ao locador o direito de retomada. - Mas a Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979, revogou, no seu art. 59, o Decreto-lei nº 4, de 7 de fevereiro de 1966. - E no § 2º do seu art. 1º estabeleceu que as locações para fins comerciais ou industriais continuam regidas pelo Decreto nº 24.150, de 1934. - Se não for proposta a ação renovatória prevista nesse Decreto, a locação passa a sujeitar-se ao regime da própria Lei nº 6.649/79 - é o que dispõe o § 3º do art. 1º. - Tem-se, assim, que a locação sob exame foi avençada, em 1976, segundo as regras do Código Civil, na forma do art. 1º do Decreto-lei nº 4/66. - Revogado esse diploma, pela Lei nº 6.649/79, passou a locação a reger-se pelo Decreto nº 24.150/34, nos termos do § 2º do artigo citado. - Embora lei posterior, é de aplicar-se à hipótese, pois a pretensão da locatária é de conservação do direito à locação e no contrato renovado não consta se a mesma se rege pelo Código Civil ou pela Lei de Luvas. - E como a renovatória foi proposta em junho de 1981, não havia porque sujeitar o contrato ao regime do Código Civil. - Certo é que o Decreto -lei nº 4/66 não estabelecia nenhum regime especial para a locação comercial, que se sujeitaria ao do Decreto nº 24.150 ou ao Código Civil. - Revogado o Decreto-lei, a locação comercial voltou a subordinar-se ao Decreto nº 24.150. - Só se não fosse proposta a renovatória, poder-se-ia cogitar de outro regime para o contrato - o da lei civil. - A preliminar do locador, na ação renovatória, não prosperou, porque a Câmara julgadora teve por intempestivo o agravo retido. - Mas também não pode ser acolhido o decreto de carência de ação, ex officio, pois, na verdade, a ação renovatória foi ajuizada no regular exercício de direito da locatária. - Conheço do recurso e lhe dou provimento. Julgado em 28-02-1986 Revista Trimestral de Jurisprudência. Vol. 118 - Pág. 1.050 EMFOR 468

EMENTA

Revogado o Decreto-lei nº 4 de 1966, pela Lei nº 6.649, de 16-05-79, as locações para fins comerciais ou industriais voltaram a ser regidas pelo Decreto nº 24.150, de 1934. - Só se não for proposta ação renovatória prevista nesse Decreto, passa a locação a sujeitar-se ao regime do Código Civil.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista Trimestral de Jurisprudência