

NOTIFICAÇÃO PRÉVIA — NECESSIDADE**RESUMO**

- ... No entanto, para considerar em mora a locatária, não poderiam deixar os locadores de notificá-la previamente, a teor do que dispõe o § 5º do art. 3º do Decreto 24.150. - É o que ensinam NISSKE GONDO e J. NASCIMENTO FRANCO: "Sem a prova da clara a regular notificação do débito não prospera a alegação do locador de que o inquilino violou o contrato não pagando impostos, seguro e demais encargos. Até mesmo quando o contrato a dispensa, a comunicação deve ser cautelarmente feita, dado que as partes não podem inovar a lei, no caso o § 5º do art. 3º do Decreto 24.150, em sua atual redação", ("Ação renovatória" - pág. 106). - Não é outra a lição de ALFREDO BUZAID: "Mas se as partes convencionam que o locatário pagara os impostos, taxas e contribuições, aí se opera a inversão do ônus, caso em que cabe ao locador notificar o inquilino para, em dez dias, pagar o débito sob pena de rescisão do contrato." ("Da ação renovatória" - vol I - pág. 327). - Não podem, portanto, os apelantes, sequer alegar a mora da locatária, desde que não a notificaram previamente, tal como determinado em lei, para cumprir a obrigação assumida, daí o acerto da decisão recorrida e a rejeição do agravo. Ac. de 22-11-1988 Arquivo do EMFOR - TA/1.119 EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 1994. Ano XLVI. Nº 542 Sendo a locação regida pelo Decreto nº 24.150, de 20.04.34, o locatário não tem direito à purgação da mora, prevista na Lei nº 1.300, de 28.12.50. Referência: - Decreto nº 24.150 de 20 de abril de 1934, artigo 5º, b; - Lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, artigos 1º, parágrafo 2º e 15, parágrafo 1º RE 46.451, de 20.04.61; RE 53.395, de 11.06.63 (D. de Just. de 16.08.63, p. 729); RE 52.754, de 21.05.63 (D. de Just. de 18.07.63, p. 562); ERE 37.573, de 24.04.59; ERE 52.754, de 26.08.63 (D. de Just. de 14.11.63, p. 1.170). Súmula da Jurisprudência Predominante do Supremo Tribunal Federal - Aprovada em Sessão de 13-12-1963 - pág. 74 EMFOR 193 EMENTA: - Cabe ação renovatória de locação relativamente a prédio destinado à exploração de empresa de serviços de radiodifusão, visto existir verdadeiro fundo de comércio, ainda que atípico, caracterizando-se o objetivo de sua atividade implícitamente como comercial, pois visa à obtenção de lucro, cobrando pela propaganda que leva ao ar. RESUMO DO ACÓRDÃO: - Hodiernamente, com as transformações ocorridas no campo da atividade especulativa, nas últimas décadas, o fundo de comércio adquiriu feição atípica. Assim, por exigências do progresso, surgiram empreendimentos com fins econômicos e lucrativos, com aplicação de grande soma de capital e de uma organização voltada para determinada atividade especulativa, e que denomina "empresa". Dentro da perspectiva da atividade do fundo de comércio, vamos encontrar um grande número de entidades com fins lucrativos das mais diferentes categorias, perfeitamente legítimas para invocarem a proteção da "Lei de Luvas." - No caso presente, pode-se considerar que o imóvel onde a Rádio Difusora de Itapetininga Ltda. se encontra instalada se constitui em um fundo de comércio atípico, aplicando-se à locação do mesmo as normas do Dec. 24.150/34. - Ensinam J. NASCIMENTO FRANCO e NISSKE GONDO, na utilíssima obra "Ação Renovatória e Ação Revisional de Aluguel", Ed. RT. 1973, pág. 118, que: "ALFREDO BUZAID estabelece essa distinção com bastante nitidez quando escreve: "O fundo de comércio existe, desde a abertura do estabelecimento. Quem abre uma casa comercial, quer certamente vender as suas mercadorias. Quem instala uma indústria, quer igualmente colocar os seus produtos. Ambos necessitam de clientela. Mas o fundo (de comércio e indústria) preexiste à clientela: aquele prius do qual este é o posterius. Subordinar a existência do fundo à eventualidade da formação de uma clientela significa definir elementos reais e certos com elementos incertos e futuros. Daí resulta que o estabelecimento comercial se distingue da clientela. A clientela é um valor autônomo, a que não é preciso

necessariamente recorrer para definir o fundo de comércio". - Assim, é possível separar-se o conceito de fundo de comércio da clientela ou freguesia, sendo certo que, ao se fazer isto, chega-se ao conceito de fundo de comércio atípico como acontece no caso em julgamento. - Já se tem reconhecido, inúmeras vezes, o direito de renovação de contrato de locação, em casos de entidades com formação de fundo de comércio atípico, podendo ser citados, entre outros acórdãos proferidos em razão das Ap. 191.746-9 e ... 174.79

EMENTA

Nos termos do § 5º do art. 3º do Decreto nº 24.150, indispensável a notificação prévia da locatária para que seja a mesma constituída em mora.

NOTA DA REDAÇÃO

RT