

LOCATÁRIO CONTRA ADQUIRENTE

Recurso re -
Julgado em 08/11/1984

DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL — QUANDO A MATÉRIA É VEDADA AO RECURSO EXTRAORDINÁRIO**RESUMO**

- ... O recurso extraordinário somente será conhecível pelo invocado dissídio com a Súmula 374 (*), posto que a espécie está sujeita ao veto do art. 305, V, f. do RI, c/c o art. 1.218, III do CPC, e nem há prequestionamento constitucional, tendo sido rejeitada a arguição de relevância da questão federal. - Entretanto, nenhum dissídio se configura entre o verbete mencionado, a dizer que "na retomada para a construção mais útil, não é necessário que a obra tenha sido ordenada pela autoridade pública", e o entendimento do acórdão que admite a retomada para a construção mais útil, demonstrada pela planta e pelo licenciamento. A verdadeira inconformidade da Recorrente se põe na questão de haver ou não maior utilidade para o imóvel, em resultado das obras projetadas, mas é questão de fato que se põe no plano das provas. - Para que se tenha o sentido exato que inspirou a formulação desse verbete da Súmula, atende-se para a circunstância de que tanto a doutrina como a jurisprudência consideram, na época, extremamente infeliz e sujeita a interpretação controvertida a redação da letra "d" do art. 8º do Decreto nº 24.150, que lhe serve de referência, e que está vasado em termos de permitir, como matéria de contestação do locador. "d) que está obrigado, por determinação de autoridades públicas, a realizar, no prédio, obras que importarão na sua radical transformação que aumentarão o valor da propriedade." - Contrariando o pensamento de PONTES DE MIRANDA, dizia então o ilustre ALFREDO BUZAID, em sua obra especializada: "Esse preceito legal, que tão viva controvérsia suscitou na doutrina e na jurisprudência, consigna a nosso ver, o "direito de retomada". De fato, o estado do prédio pode exigir uma radical transformação a que está obrigado o proprietário por determinação da autoridade. Fica sujeita a cumpri-lo sob pena de sofrer a sanção legal. Não lhe é lícito, portanto, subtrair-se à ordem do poder público, que opera os seus efeitos, independentemente de sua vontade. Contestando a ação renovatória, o locador exerce o direito de retomada, sem o que não poderia realizar as obras a que está sujeito. Qual é, porém, a interpretação da segunda parte do dispositivo? Construindo o pensamento da norma, que o legislador não coube expressar com clareza e técnica, pensamos que aí se configura também o direito de retomada. - O locador pretende realizar modificações de tal natureza que aumentarão o valor da propriedade. Trata-se de uma determinação da vontade, que ele toma quando lhe convém ou lhe permitem as condições financeiras. Esta decisão pressupõe a liberdade; aquela a exclui". ("Da Ação Renovatória", 2ª ed. II/378). - Considere-se que a Súmula 374 se embasou tão-somente, e de maneira pouco usual, em um só julgado da Corte, no RE 52.426, da Segunda Turma Relator o Ministro RIBEIRO DA COSTA, em cujo voto se colhe a solução da mencionada controvérsia nesses termos: "O dissídio sobre a interpretação do art. 8º, letra "d" do Decreto 24.150, de 1934, não abre ensejo, à impetração de recurso extraordinário, pois se acha superada a dúvida suscitada a respeito do conteúdo restrito do inciso legal, no ponto em que alude à "determinação de autoridades públicas a realizar, no prédio (o proprietário), obras que importarão na sua radical transformação, ou modificações de tal natureza que aumentarão o valor da propriedade. A jurisprudência, de modo inequívoco, tranquilizou-se definitivamente. O exercício do direito de retomada tornou-se mais amplo, notadamente pelo sentido generalizado que se imprimiu à expressão uso próprio abrangente, inclusive, da hipótese prevista na letra "d", do citado art. 8º. A restrição, que à sombra desse dispositivo se impusesse, ao proprietário, redundaria em supressão da garantia assegurada pelo art. 141, § 16 da Constituição, além de bloquear, em prejuízo da

coletividade e do poder público, o desenvolvimento econômico a que se presta a propriedade imóvel, pelas transformações de maior vulto, do ponto de vista de sua utilização". - É indubitável portanto, que o pensamento da Súmula é precisamente de assegurar uma interpretação compreensiva do difícil texto legal que redunde em benefício do direito da retomada, e, portanto, em obséquio ao direito de propriedade, constitucionalmente garantido. - Portanto, a idéia principal do enunciado está em que "não é necessário que a obra tenha sido ordenada pela autoridade pública, sendo secundário e condicionalmente o sintagma circunstancial ou o adjunto adverbial referente à toma

EMENTA

Sem que ocorra dissídio manifesto do julgado com a Súmula 374 (*) em sua correta exegese, a matéria pertinente à renovatória de locação comercial está vedada ao acesso extraordinário por força do artigo 325, V, f, do RI c/c o artigo 1.218, III do Código de Processo Civil.