

BENFEITORIAS

LOCATÁRIO CONTRA ADQUIRENTE

Recurso recurso especial .
Tribunal STF

ico, nega-se provimento ao apelo.

Ac. de 13-12-1988

Arquivo do EMFOR — TA/2.244

EMFOR 532

RESUMO

- A questão veio ter a este Tribunal definida como locação de serviços. "O locatário de serviços pode", - ensina PONTES DE MIRANDA, Tratado. XLVII, pág. 66 - "em caso de culpa do prestador de serviços, exigir indenização, ou recusar-se a remunerar. Se a culpa foi de quem tem direito aos serviços, o locador de serviços pode deixar de prestá-los e exigir remuneração". Cumpria, e cumpre, portanto, saber de quem a culpa pela resolução do contrato, simplesmente. No caso em foco, atribuiu-a, a sentença, à locatária (recorrida), mas o acórdão, ao locador (recorrente). Nessa operação, tanto um quanto ao outro ato judicial dedicaram-se ao exame do contrato e ao da prova, temas irrevisíveis nesta instância (Súmulas 279 (*) STF e 454 (*) STF). - O acórdão encaixou a espécie no art. 1.229 inciso V ("Falta do locador à observância do contrato"), do Cód. Civil. reconhecida, assim a culpa do locador (justa causa para dar o locatário por findo o contrato), pelo exame, e soberano, como disse do contrato e da prova, o mais é simples consequência. A referência, contida no acórdão, ao art. 1.231, parágrafo 1º ("Se o locador for despedido por alguma das causas ali particularizadas sob os nº I, III e V, terá direito à retribuição vencida, sem responsabilidade alguma para com o locatário"), não desnatura o que nele ficou resolvido posto que, em princípio, quem causa prejuízo fica obrigado a reparar o dano. E a condenação é exatamente desse porte: "a pagar, a título de prejuízos, tão-só o valor desembolsado com a contratação ...". Mais a mais, anotou CARVALHO SANTOS: "Hipóteses do parágrafo 1º. Nos casos dos nº I, III e IV do art. 1.229, o locador terá apenas direito à retribuição vencida, precisamente porque a justa causa provém de fato independente d a vontade do locador. Aliás, a nosso ver, há um equívoco no texto do Código, ao incluir aqui a hipótese do nº V do art. 1.229 ou seja a falta do locador à observância do contrato, pois aí o motivo é resultante de ato seu, qual o de não cumprir as cláusulas contratuais. Por isso mesmo, entendemos que somente nas hipóteses dos nº I e III do art. 1.229 terá aplicação o parágrafo 1º do texto supra que comentamos". ("Código Civil ..., "XVII, 13ª ed., págs. 300/301). - Em preliminar, não conheço do recurso especial. Ac. de 17-04-1990 DJ de 14-5-1990 Arquivo do EMFOR - STJ/245 (*) "Para simples reexame de prova não cabe recurso extraordinário". ("EMFOR", Nº 193, t. RECURSO EXTRAORDINÁRIO, st. PROVA). (**) "Simples interpretação de cláusulas contratuais não dá lugar a recurso extraordinário". ("EMFOR", Nº 193, t. RECURSO EXTRAORDINÁRIO, st. CONTRATO). EMFOR 509 EMENTA: - Possibilidade da revisional de aluguéis por aplicação analógica do art. 49, parágrafo 4º, da Lei 6.649/79, substituído pelos arts. 17, parágrafo 1º, da Lei 8.178/91, e 19 da Lei 8.245/91. - Ilógico seria estimular o locador a retomar o imóvel, por denúncia vazia, e procurar novo inquilino para obter, em seguida, aluguel reajustado ao valor de mercado. - Tal interpretação choca-se contra a sábia

disposição do art. 5º da Lei de Introdução ao Código Civil. RESUMO DO ACÓRDÃO: - Recentemente, esta Turma acolheu a tese da possibilidade da revisional, em locação não residencial, em acórdão de que fui Relator, constando do voto que proferi a seguinte fundamentação: "Em recente voto que proferi no REsp. nº 30.441-0-SP, defendi a tese da possibilidade de revisional de aluguéis em locação não residencial, por aplicação analógica do art. 49, parágrafo 4º, da Lei 6.649/79, posteriormente substituído pelos arts. 17, parágrafo 1º, da Lei 8.178/91, e 19 da Lei 8.245/91, segundo o princípio "ubi eadem ratio, ibi eadem legis dispositio". É verdade que, nesse caso, tratava-se de locação de estabelecimento de ensino, em relação à qual estava o locador impossibilitado de exercer a denúncia vazia, argumento de peso para justificar a necessidade da revisional. Sob esse aspecto, diversa seria a situação deste processo, antes a afirmação do acórdão de que a locação em exame tem fins não residenciais e não se acha ao abrigo da Lei 6.239/75. Também não se lhe aplica a Lei de Luvas, por se tratar de contrato vencido, prorrogado por prazo indeterminado. Não vejo, entretanto, obstáculos para estender a mesma solução às demais locações não residenciais, já que seria ilógico, como salienta o juiz, com apoio em julgado do mesmo Tribunal de Alçada Civil, nos Embargos Infringentes nº 257.081/0-01, obrigar o locador à retomada do imóvel por denúncia vazia, e procurar n

EMENTA

Em caso de culpa do locador, ou prestador do serviço, causando prejuízo ao locatário do serviço, pode este exigir daquele a reparação do dano.