

**BENFEITORIAS**

## LOCATÁRIO CONTRA ADQUIRENTE

Recurso REsp 3.658  
Tribunal STJ  
Julgado em 01/10/1990

## QUAL O QUE VIGORA PARA O PRAZO DE DESOCUPAÇÃO

**RESUMO**

- A questão gira em torno de arbitramento de aluguel em locação não residencial e não regida pela "Lei de Luvás", a vigorar da denúncia da locação à restituição do imóvel estando em curso ação de despejo. Discute-se, em "ultima ratio", sobre a vigência e aplicabilidade do art. 1.196 do Código Civil na espécie, após a edição da Lei 6.649/79, tendo-o por revogado o recorrente e por válido o recorrido. - Julgando recurso em que idêntica matéria, no REsp nº 3.658 - PR, de que fui relator, decidiu esta Quarta Turma, ementando-se: "Locação. Imóvel não-residencial. Revogação do art. 1.196 do Código Civil. Recurso desprovido. Em face da sistemática introduzida pelo art. 4º da Lei 6.649/79 e do disposto na Lei de Introdução, revogado restou o art. 1.196 do Código Civil." - Por oportuno, vale extrair do voto que ali proferi: "Não se nega que o art. 47 da Lei 6.649 manda aplicar subsidiariamente o direito comum, onde estariam albergados os arts. 1.188 a 1.210 do Código Civil, razão pela qual no art. 59 daquela lei não há explícita revogação dos mencionados artigos. Expresso, no entanto, o parágrafo 1º do art. 2º da "Lei de Introdução" que "a lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que trata a lei anterior." - É o que se dá, a meu juízo, no caso "sub judice", em que há norma expressa no tema, como se vê do "caput" do art. 4º da Lei 6.649/79, "verbis": "Art. 4º - A partir do término do contrato, enquanto o locatário continuar na posse do prédio alugado, a relação de locação reger-se-á pelas condições do contrato terminado, com as modificações decorrentes do disposto nesta Lei." - Optou o legislador ordinário, a meu ver de forma indubitosa, pela prorrogação do contrato, continuando a vigorar as suas condições mesmo após o seu término. A respeito, dentre outras, confirmam-se as lições de PESTANA DE AGUIAR, SYLVIO CAPANEMA, LAURIA TUCCI e ALVARO VILLAÇA." - Na mesma direção, REsp 4.856, de que relator o Ministro FONTES DE ALENCAR, julgado em 2-10-1990. - THEOTÔNIO NEGRÃO comentando o referido art. 1.196, CC, avaliza a tese do recorrente, quando afirma não vigorar aquele artigo (não reproduzido na Lei 4.649/79) para as locações prediais urbanas elencando farta jurisprudência nesse sentido ("Código Civil e Legislação Civil em Vigor", RT, 1990, nota 1). Ac. de 23-10-1990 DJ de 19-11-1990 Arquivo do EMFOR - STJ/435 EMFOR 515

**EMENTA**

Conforme precedente da Turma, em face da sistemática introduzida pelo art. 4º da Lei 6.649/79 e do disposto na lei de Introdução, revogado restou o art. 1.196 do Código Civil.

**NOTA DA REDAÇÃO**

RT