

## LOCATÁRIO CONTRA ADQUIRENTE

Recurso

re -

## QUAL O QUE VIGORA PARA O PRAZO DE DESOCUPAÇÃO

**RESUMO**

- Trata-se de locação não residencial, firmada por contrato escrito, cujo termo final ocorreu em 30-04-78. - Decorrido o prazo, a locação, conforme reconhece a própria locadora, foi prorrogada por prazo indeterminado. - Não mais convindo à locadora a manutenção do contrato, fez notificar à locatária de sua intenção, isto em outubro de 82, solicitando a desocupação do imóvel, em 30 dias. - Não atendida, intentou a competente ação de despejo, que foi unanimemente acolhida, solicitando ainda fosse arbitrado, a título de alugueres, o valor correspondente a cinco ORTNs, enquanto não desocupado o imóvel. - Ora, conforme acentou, com muito acerto, o douto voto vencido, a locação estava submetida à legislação especial do inquilinato. - Dessa forma, findo o contrato, presumir-se-ia prorrogada por prazo indeterminado, mas nas mesmas condições do ajuste. - É essa, sem qualquer dúvida, a regra expressa do art. 5º parágrafo único da Lei nº 6.649/79, não havendo, no caso, de cogitar-se da incidência do art. 47 do mesmo diploma pois a lei específica não é omissa na matéria. - Dessa forma, impossível a aplicação subsidiária do art. 1.196 do CC como fez o acórdão embargado, medida que, na verdade, equivaleria à liberação integral do valor dos alugueres a critério exclusivo do locador, sistema repudiado pela atual legislação brasileira a respeito das locações prediais urbanas... Ac. de (omisso) Arquivo do Ementário Forense, TA/902 EMFOR 480 EMENTA: - Em face da interpretação construtiva da Lei nº 6.649/79, segundo seu espírito e seus fins sociais, não se aplica a denúncia vazia à locação não residencial. RESUMO DO ACÓRDÃO: - ... "A tradição sempre ressaltou ao locador o direito de rescisão "ad nutum", daí o art. 1.209, C. Civil. Mas já em 1921, este sofria um primeiro redimensionamento, através da lei 4.403, que ampliou para três meses o prazo da notificação rescisória. - A partir daí outras leis especiais vieram absorvendo a matéria, enfatizando-se nelas a ingerência do Estado nas relações "ex locato", até que se subtraiu, finalmente, da denúncia vazia codificada, a locação residencial. - O novo regime consolida-se com a Lei nº 1.300/50, que ainda assim remetia ao Código os casos omissos (art. 21). - De 1964 a esta data outros diplomas foram editados e coube à Lei 4.494/64 avocar a regência das locações urbanas sempre com a sujeição dos casos omissos ao direito comum ..., o que se tornou mais objetivo com a lei nº 4.864/65, que no art. 28 retirou da mencionada Lei 4.494 as locações não residenciais, passando-as diretamente ao Código. - Por sua vez, o Decreto-Lei nº 04/66 assumiu ele próprio, essa regência afastando o Código (art. 3º e 4º, III), que desde então não mais restaurou. - A lei atual (Lei 6.649/79) revogou, no art. 59, a lei 4.494, o Decreto-Lei nº 04 e o art. 28 da Lei 4.864. Essa revogação, por força do art. 2º, parágrafo 3º, da Lei de Introdução, não representa o Código e nem mesmo os casos omissos a ele foram remetidos, como até então vinha fazendo. - Nem poderia ocorrer tal remissão, precisamente porque no parágrafo único do art. 5º determinava a lei 6.649 que nas locações não residenciais a denúncia também fosse motivada e na forma do art. 52. - O veto presidencial eliminou tal vinculação, e ainda que em suas razões buscasse reimplantar a modalidade "ad nutum", o certo é que malogrou precisamente por força das revogações estatuídas no art. 59, situação que impede se busque, agora, a restauração tácita da denúncia vazia. Isto, só seria viável se o veto tivesse resultado ambigüidade para a sistemática da lei 6.649, o que não ocorreu. - Impossível pois remontar ao C. Civil, e muito menos partindo do art. 47 diz respeito as penalidades, e já dizia antes do veto, que seja como for, não tem o dom de alterar-lhe a natureza e a finalidade. - Se a denúncia, antes do veto, tinha de ser motivada, está claro que o art. 47 colocada na Lei a serviço de peculiaridades omissas, não poderia em nenhuma hipótese vincular-se à imotivação amparada pelo art. 1.209, C. Civil, de resto revogado. - Em conseqüência do exposto, só resta,

na espécie, e nas congêneres, pautar o julgamento pelo art. 4º da Lei de Introdução, o que leva, analogia "legis et iuris", ao art. 52 da Lei atual ou, a qualquer outra justa causa que o locador possa validamente invocar. - Nem se diga que estando o locatário dispensado de fundamentar o distrato (art. 6º), ao locador dever-se-ia recolher o mesmo direito. - É que a faculdade concedida ao locatário está expressa

**EMENTA**

Estando a locação regida pela Lei do Inquilinato, não pode o locador arbitrar, a seu alvedrio, o valor do aluguel do imóvel após a notificação, não incidindo no caso, o art. 1.196 do CC.