

CONTRATO MERAMENTE PRORROGADO — CABIMENTO**RESUMO**

- Oportuna, também, a lição de ROGÉRIO LAURIA TUCCI e ALVARO VILLAÇA AZEVEDO: "Em se tratando de imóvel residencial, ante a prorrogação contratual compulsoriamente imposta, e por tempo indeterminado, não poderiam deixar de ser regulados o arbitramento e o reajustamento estatuídos, pois, do contrário permaneceria indefinidamente congelado o valor do aluguel. E, por outro lado, sendo o prédio destinado a fins não residenciais, e sob locação não renovável segundo os preceitos da Lei de Luvas, a vedação de ambas as providências é compensada, induvidosamente, com o direito conferido à denúncia vazia, podendo, ao final do contrato ou de cada prorrogação avençada, retomar o imóvel locado, sempre que a evacuação deste corresponda ao seu interesse" ("Tratado da Locação Predial", Saraiva, 1980, v. 1/173). Ac. de 14-12-1988 VENCIDO O DES. ANDRADE DE NORONHA Revista dos Tribunais - Janeiro de 1989 - Vol. 639 - Pág. 142 EMFOR 515 EMENTA: - Ao locador de imóvel não residencial, alugado por prazo indeterminado, assiste o direito de denunciar o contrato e de pleitear o despejo, sem alegar as razões pelas quais não é da sua conveniência prosseguir com a locação. RESUMO DO ACÓRDÃO: - Nas locações de imóveis destinados a fins não residenciais, alugados sem prazo certo, assiste ao locador o direito de denunciar o contrato e o de pedir o despejo do prédio, sem alegar outras razões, a não ser de que não é de sua conveniência continuar com a locação. - É o que emerge da interpretação conjugada os arts. 5º da Lei do Inquilinato e 1.200 do Código Civil. - O imóvel de que ora se cuida é imóvel não residencial (...) está alugado por prazo originariamente determinado (...), mas já vencido e, portanto, atualmente indeterminado (...) e a ação de despejo, antecedida de regular notificação premonitória (...) foi proposta porque ao locador não convém continuar com a locação. - Ajustada, assim, ao figurino legal, a pretensão vestibular devia ter sido acolhida, como efetivamente o foi, pela sentença apelada, que, desse modo, dei ao conflito de interesses solução irretocável não estando pois, a merecer censura alguma. - Inacolhíveis, ao revés, são os argumentos utilizados pelo locatário com a finalidade de obter a reforma de sentença apelada. - Eis porquê: a) Na situação configurada, o direito do locador não se desnatura pelo fato de existir, nos vários lotes do terreno de que a locadora é titular, edificações distintas e independentes, não registradas no Registro Geral de Imóveis. b) Não se desnatura, também, com argumentos inconsistentes do locatário, no sentido de "que a ação foi proposta sem objeto jurídico e administrativamente definido", e que o foi ao abrigo de dispositivo legal (art. 1.209 do Código Civil) derogado pela Lei do Inquilinato (nº 6.649, de 16-5-1979). Ac. de 14-09-1988 Arquivo do

EMENTA

Não sendo expressa, documentada, a continuidade da ocupação de imóvel locado para uso não residencial, constitui mera prorrogação do antigo contrato, sem prazo determinado, procedente, portanto, a denúncia vazia.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais