

BENFEITORIAS

LOCATÁRIO CONTRA ADQUIRENTE

QUANDO SE NEUTRALIZA A CLÁUSULA

RESUMO

- ... O ponto de controvérsia entre as partes está em se saber se o locador teria ou não, validamente, notificado à sua locatária, ora apelante, no sentido de que não desejava a recondução do contrato, a fim de neutralizar os efeitos da cláusula 7ª do mesmo. - A ilustre julgadora de primeiro grau entendeu que essa notificação foi válida e oportunamente feita com a carta, de 5 de março de 1986, cujo original foi recebido pela locatária, como se vê indubitavelmente desse próprio documento. -

..... - ... O primeiro aviso ou carta, teve por objetivo exatamente deixar claro que não queria o autor a recondução do contrato, isto é, não desejava, mais, a continuação da locação, como ali está expresso. - Produziu, pois, este documento, sem dúvida, o efeito de prévia manifestação do locador quanto à não prorrogação automática do contrato locativo, como ficara previsto na cláusula 7ª. E tornada sem efeito tal cláusula, a mesma não se restaura pela simples demora do locador no ajuizamento da ação de retomada. - Além disso, a outra carta, é mera confirmação da anterior, visando mais certamente, valer como notificação prévia, para viabilizar a propositura da ação, segundo praxe empregada por quase todos, nessas ações, de que essa notificação se faz necessária, embora a lei expressamente assim não disponha. - Afastados, assim, esses pontos fundamentais de defesa da apelante, no mérito, não lhe assiste qualquer razão, eis que se trata de denúncia imotivada, tendo o processo seguido os seus trâmites normais, culminado com o decreto de despejo, que está correto. - Negado provimento ao recurso. Ac. de 01-03-1988 Arquivo do EMFOR - TA/1.003 EMFOR 491

EMENTA

É de ser tida como neutralizada em seus efeitos a cláusula de recondução automática se o locador, por carta, informa à firma locatária que não mais deseja manter o contrato locatício, ainda que haja demora no ajuizamento da ação de retomada. (Ementa modificada pelo EMFOR)