

LOCATÁRIO CONTRA ADQUIRENTE

Recurso Apelação Cível 92.095
Tribunal STJ

ESTABELECIMENTO DE ENSINO — CABIMENTO DA AÇÃO

RESUMO

- Impõem-se a aplicação analógica dos parágrafos 4º e 5º do art. 49 da Lei 6.649/79 às locações regidas pela Lei 6.231/75, por força do que dispõe o art. 126 do CPC, em conformidade com o disposto no art. 4º da Lei de Introdução ao Código Civil. - Nesse sentido já houve manifestação deste Egrégio Tribunal, por acórdão da Colenda 4ª Câmara em que foi relator o eminente Juiz ACCIOLI FREIRE: "Se nos casos em que se exigiu a denúncia motivada o legislador deferiu o reajustamento do valor locativo, assim como permitiu a denúncia vazia quando incabível a atualização do aluguel, forçoso é concluir que a Lei 6.239/75 fez surgir um vazio, não alcançado pelas outras leis inquilinárias. Omitindo-se quanto ao reajuste, esse diploma legal obriga o intérprete a lançar mão da analogia a fim de supri-la, nos termos do art. 126 do CPC, invocando-se o art. 49, parágrafos 4º e 5º, da Lei 6.649" (JTACivSP 85/395). Ac. de 24-08-1988 Revista dos Tribunais - Setembro de 1988 - Vol. 635 - Pág. 263 EMFOR 505 EMENTA: - Embora a ação revisional em locação não residencial não esteja prevista expressamente na Lei do Inquilinato, para este tipo de locação tem o locador direito a pedir a revisão do aluguel ajustando-o ao preço do mercado. RESUMO DO ACÓRDÃO: - Realmente a ação revisional de aluguel esta expressamente prevista no capítulo II, da Lei do Inquilinato e, em assim sendo, em princípio parece referir-se, exclusivamente às locações residenciais. É que é ela uma consequência da prorrogação obrigatória desta espécie de locação. - Mas se é certo que na locação não residencial por prazo indeterminado o locador não está obrigado sequer a respeitar a própria locação, tanto que poderá a qualquer tempo dá-la por finda através da denúncia vazia, é evidente que poderá pedir o arbitramento do aluguel ajustando-o ao preço de mercado. Como bem ressalta o acórdão apontado da E. Sétima Câmara deste Tribunal da Apelação Cível nº 92.095, de que foi relator o hoje eminente Des. PAULO ROBERTO DE FREITAS, quem pode o mais pode o menos. - Ainda no mesmo sentido estão apontados acórdãos igualmente unânimes, das Egrégias 3ª e 7ª Câmaras deste Tribunal, de que foram relatores os igualmente iminentes Juizes MURILO FÁBREGAS e CARLOS ANTONIOS DOS SANTOS. - Aliás o não reconhecimento deste direito ao locador, na locação não residencial, virá, indiscutivelmente, em detrimento do próprio locatário, pois o sujeitará a uma drástica, que é a retomada pela denúncia vazia, submetendo-o não ao justo aluguel, mas ao aluguel imposto pelo locador. - No caso em exame cumpre ainda assinalar que o direito do locador à revisional proposta foi taxativamente reconhecida pelo locatário, em sua contestação, quando afirmou: "Honrado julgador, a autora, por disposição de lei, tem direito à revisão de aluguel, após 05 (cinco) anos de vigência do contrato, o que é inquestionável... - Portanto se verifica que sobre o pedido revisional em si mesmo houve até expressa concordância. O que se discute é tão somente o valor do novo aluguel. - Ora, assim, ainda que se admitisse para argumentar, inexistir a ação revisional específica para a locação não residencial, parece perfeitamente cabível pretenderem as partes de comum acordo, o estabelecimento do justo aluguel, tanto mais que pode o locador até impor a devolução do imóvel. - Negar-se este direito, "data venia", é querer-se ser mais realista do que o rei, é ainda, com a devida "venia", incidir-se no velho brocardo latino "sumum jus, suma injuria". Ac. de 09-08-1988 VENCIDO O JUIZ MARTINHO CAMPOS Arquivo do EMFOR - TA/1.114 EMFOR 505 EMENTA: - No regime da anterior Lei 6.649/79, não era considerada cabível a ação revisional de alugueres nos casos de locação para finalidade não-residencial. RESUMO DO ACÓRDÃO: - Trata-se de revisional de locação de imóvel para finalidade não-residencial, excluída do âmbito do antigo Decreto 24.150/34. - Entendeu o v. acórdão que a ausência de

previsão legal para o reajuste de valores locativos de imóveis não-residenciais, não significa a impossibilidade jurídica do pedido. A corrosão da contraprestação pelo uso da coisa locada, a manutenção do equilíbrio entre as partes contratantes e a aplicação da lei por analogia, justificariam a possibilidade da renovatória. - No apelo especial, sustenta o recorrente que a ação revisional fundada no art. 49 e §§ da Lei 6.649/79 só é cabível

EMENTA

Se nos casos em que se exige a denúncia motivada o legislador deferiu o reajustamento do valor locativo, assim como permitiu a denúncia vazia quando incabível a atualização do aluguel, forçoso é concluir que a Lei 6.239/75 fez surgir um vazio não alcançado pelas outras leis inquilinárias. Proibindo a denúncia vazia e se omitindo quanto ao reajuste, tal diploma legal obriga o intérprete a lançar mão da analogia a fim de supri-lo, nos termos do art. 126 do CPC, invocando-se o art. 49; parágrafos 4º e 5º, da Lei 6.649/79 para permitir a revisional de aluguel de prédio destinado a estabelecimento de ensino.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais