

AÇÃO POSSESSÓRIA

PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO

Recurso re -
Julgado em 24/09/1985

ALUGUEL — MAJORAÇÃO PELAS ORTNs - DIREITO DO LOCADOR

RESUMO

- A contestação nas ações renovatórias tem caráter reconvencional, pelo que é legítima a pretensão da apelante de ter o aluguel reajustado anualmente pelas ORTNs. O contrato, avençado há 4 decênios, não prevê atualização anual. Ainda assim e embora o contrato encerre a vontade das partes, a verdade é que a jurisprudência invocada pela apelante vem predominando nas decisões deste Tribunal, para admitir o reajustamento anual pelas ORTNs, única forma de se remunerar devidamente o capital face a inflação incontrolada. - Por tais razões, dá-se provimento ao recurso, determinando-se que para o novo período contratual o reajustamento seja anual e com base nas ORTNs, mantida quanto ao mais a douta sentença.

Julgado em 25-09-1985 Arquivo do Ementário Forense, TA/670 EMFOR 453 EMENTA: - A alienação do imóvel, mencionada no art. 14 da Lei nº 6.649/79, forma de transmissão voluntária, não se confunde com a aquisição necessária, por força da sucessão hereditária, em que o sucessor continua a pessoa do autor da herança. RESUMO DO ACÓRDÃO: - ... A sentença julgou improcedente o pedido por entender que a aquisição do imóvel decorrente de sucessão não rescinde a locação, porque não é alienação. -

Inconformada apela a locadora sustentando ser cabível a denúncia vazia, com apoio no art. 14 da lei nº 6.649/79, em cujo texto a expressão «adquirente» tem acepção genérica e compreende a espécie herdeiro, não podendo o intérprete fazer distinção não contemplada pela lei... -

..... - Dispõe o art. 11 da lei 6.649/79: «Morrendo o locador, transfere-se aos seus herdeiros a locação por tempo determinado ou indeterminado.» - Assim a morte do locador não extingue a locação, ficando seus sucessores obrigados a respeitar o contrato, mesmo por prazo indeterminado. - A consequência é não poder o herdeiro, novo locador, denunciar imotivadamente a locação, por simples conveniência. - Não aproveita ao sucessor "causa mortis" a faculdade estabelecida pelo art. 14 da lei de locação em favor do adquirente. - No referido dispositivo legal a expressão «se durante a locação, for alienado o prédio...» não deixa dúvida. - A alienação é, na lição de ORLANDO GOMES, «o ato pelo qual o proprietário por vontade própria, transmite a outrem o seu direito sobre a coisa» («Direitos Reais», p. 179). - Não se pode confundir a transmissão voluntária, como ocorre com qualquer das formas de alienação, com a aquisição necessária, por força da sucessão hereditária em que o sucessor continua a pessoa do autor da herança e o sucede nas obrigações para com terceiros... Julgado em 02-12-1985 Arquivo do Ementário F

EMENTA

Legítima é a pretensão do locador, para que o reajustamento do aluguel seja feito anualmente conforme as ORTNs, se pleiteado na contestação, porque esta, nas ações renovatórias, tem caráter reconvencional. Esse entendimento vem sendo aplicado até mesmo quando não postulado pelas partes, face à realidade da inflação incontida.