

372

5.5. 61.

J.A.

SEGUNDA TURMA

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 46.123 - GUANABARA

RECORRENTE: Adriano da Costa Carvalho e Sá Júnior.

RECORRIDA: Decoração Fairstauer Ltda.

00462010
04370460
01231000
00000130

EMENTA: - Locação comercial. Cadu-
sidade do contrato. Ação de despejo;
sua Procedência. R.E. conhecido e /
provido.

A C Ó R D I O

Relatados estes autos de recurso extraordinário nº 46.123, do Estado da Guanabara, acorda o Supremo Tribunal Federal, em Segunda Turma, conhecer do recurso, unânime, e lhe dar provimento, por maioria de votos, nos termos das notas taquigráficas anexas.

Brasília, 5 de maio de 1961.

Ribeiro da Costa

Presidente e Relator.

5.5.61

373

HILTON

SEGUNDA TURMA

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 46 123 - GUANABARA

RELATOR : O SR MINISTRO RIBEIRO DA COSTA
 RECORRENTE : ADRIANO DA COSTA CARVALHO E SÁ JUNIOR;
 RECORRIDO : DECORAÇÃO FAISTAUER LTDA.

00462010
 04370460
 01232000
 00000270

R E L A T Ó R I O

O SR MINISTRO RIBEIRO DA COSTA - O acórdão recorrido confirmou sentença de primeira instância que, julgando o autor carreador de ação de despejo, assim aprecia a controvérsia (fls.40), verbis:

"A questão que se debate nestes autos é a seguinte: não exercido o direito à renovação de contrato locativo protegido pela Lei de Luvas, a locação cai no regime do Inquilinato ou, ao contrário, se coloca sob a disciplina do direito comum? Sustenta o autor esta última tese, invocando, em seu prol, numerosos julgados, relacionados à fls. 2 e 34/35.

A ré, de seu turno, defende a tese oposta, arrimada, por igual, em não menos copio-

copiosos arestos, relacionados a fls.22/26.

O dissídio jurisprudencial é manifesto. Nada obstante, não resta dúvida que a corrente a que se filia a ré é a que, hoje, reúne os maiores sufrágios e, no meu modesto entender, a que melhormente deslinda o tormentoso problema jurídico. Os argumentos em que ela se lastreja são bastante conhecidos, motivo por que, *brs vitatis amor*, no dispense de aqui rememora-los".

Em recurso extraordinário, oposto pela alínea d, alega o autor (fls.57), *verbis*:

"Consiste a hipótese dos autos num contrato de locação regido pelo Decreto n. 24.150 de 1934, em que não foi proposta ação renovatória, tendo o Recorrente, eg no locador, notificado a Recorrida, como locatária, para ciência de que, não tendo havido lhe devia ser entregue na data ajustada no contrato de locação.

Como tal entrega não foi feita, propôs o Recorrente ação de despejo, que veio afinal a ser julgada improcedente, sob o fundamento de que, em tal hipótese, a locação passa a ser regida pela chamada Lei do Inquilinato, ou seja, a Lei 1300 e a legislação subsequente.

A própria e respeitável sentença recorrida reconhece que há, no assunto, manifesto dissídio jurisprudencial, mas tal dissídio não pode nem deve perdurar quando se choca com a jurisprudência assente do E. SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, Este, em sábios e sucessivos Acórdãos, tem decidido que, findo o prazo da locação regida pelo Decreto nº 24.150, e não tendo havido ação renovatória, a locação não passa reger-se pela Lei n. 1.300, mas deve o imóvel ser desocupado.

Nesse sentido podem alinhar-se as seguintes decisões:

- a) Recurso Extraordinário n. 33.304, relatado pelo Sr. Ministro e atual Presidente BARROS BARRETO, em que se decidiu que "Expira" o prazo de locação e dada a decadência do direito à renovação, deve o imóvel ser desocupado em seis meses" (Diário de Justiça de 7.10.1957 - pg. 2 728);
- b) Recurso Extraordinário n. 33.218, relatado pelo Sr. Ministro VILAS BOAS, em que ficou assente que a "desocupação é a consequência legal da não prorrogação da locação regida pelo Decreto n. 24.150" (Diário de Justiça de 18.11.1957 - pg. n. 3 105);
- c) Recurso Extraordinário n. 20.711, 2ª

turma, relatado pelo Sr. Ministro LAFAYETTE DE ANDRADE: - "Nas locações protegidas pelo Decreto n. 24.150, findo o contrato, não se aplica a Lei 1.300. As locações não se prorrogam por tempo indeterminado" (Arquivo Judiciário vol. 107 - pg. 565).

d) Recurso Extraordinário n. 27.053, 1ª turma, relator o Sr. Ministro LUIZ GALLOTTI: - "Quando a Lei 1.300 considera prorrogadas, por tempo indeterminado, as locações cujo prazo expirar na vigência da mesma Lei, só coloca sob a disciplina desta as locações comerciais que, pelos seus elementos de prazo, etc., se não enquadram na Lei de Luvas..... Não se deve, pois, em tal hipótese, reconhecer ao locatário liberdade de fugir à aplicação da Lei atinente ao caso, para socorrer-se de outra, em detrimento do locador" (Arquivo Judiciário vol. 114 - pg. 486);

e) Recurso Extraordinário n. 28.427, 1ª turma, relator o Sr. Ministro RIBEIRO DA COSTA: - "Verificada a caducidade do direito do locatário à renovação do contrato, cai ele no regime do direito comum, e não da Lei do Inquilinato" (Arquivo Judiciário vol. 116 - pg. 413).

Por amor da brevidade, deixamos de citar

outras V. d. decisões do mesmo Tribunal Federal, como sejam as proferidas no Recurso Extraordinário n.º 33.995 (relator o Sr. Ministro LAFAYETTE NETEM) publicada no Diário de Justiça de 26.5.1958 - pg. 867), no Recurso Extraordinário n.º 33.028 (relator o Sr. Ministro AFRÂNIO COSTA), publicado no Diário de Justiça de 26.5.1958 - pg. 1726, no Recurso Extraordinário n.º 38.351 (relator o Sr. Ministro LUIZ GALLOTTI), publicação no Diário de Justiça de 3.8.1959 - pg. 636."

Arrazoaaram as partes.

A Procuradoria Geral opina (fls. 7º e 11º).

É o relatório.

V O T O

O conhecimento do recurso está assegurado pela indicação de arestos colidentes, consoante registra o relatório.

Data venia, seguindo a orientação desses julgados, de um dos quais fui relator, conhecendo do recurso, dou-lhe provimento para julgar procedente a ação de despejo.

Rec. Extr. nº 46.123

377

outras VV. decisões do mesmo E. Supremo Tribunal Federal, como sejam as proferidas no Recurso Extraordinário n. 32.995 (Relator o Sr. Ministro LAFAYETTE DE ANDRADA) publicada no Diário de Justiça de 24.2.1958 - pg. 867), no Recurso Extraordinário n. 33.028 (Relator o Sr. Ministro AFRÂNIO COSTA), publicado no Diário de Justiça de 26.5.1958 - pg. 1726, no Recurso Extraordinário n. 38.351 (Relator o Sr. Ministro LUIZ GALLOTTI), publicado no Diário de Justiça de 3.8.1959 - pg. 2.636."

Arrazouaram as partes.

A Procuradoria Geral opina (fls. 72 1^o).
É o relatório.

V O T O

O conhecimento do recurso está assegurado pela indicação de arestos colidentes, consoante registra o relatório.

Data venia, seguindo a orientação desses julgados, de um dos quais fui relator, conhecendo do recurso, dou-lhe provimento para julgar procedente a ação de despejo.

00462010
04370460
01233000
00980310

Rec. Extr. nº 46 123

378

A Lei do Inquilinato retira de seu âmbito, nos termos expressos do parágrafo 2º, do art. 1º, a renovação da locação de prédio destinado a fins comerciais ou industriais e fixação do respectivo aluguel que continuam regidas pelo Decreto 24.150, de 34 e Código de Processo Civil.

E, como sustentou o eminente Snr. Ministro Luiz Gallotti: "Quando a Lei 1.300 considera prorrogadas, por tempo indeterminado, as locações cujo prazo expira na vigência da mesma Lei, só coloca sob a disciplina desta as locações comerciais que, pelos seus elementos de prazo, etc., se não enquadram na Lei de Luvas..... Não se deve, pois, em tal hipótese, reconhecer ao locatário liberdade de fugir à aplicação da lei atinente ao caso, para socorrer-se de outra, em detrimento do locador (R.E. 27.053, in Arg. Jud., vol. 114, pg. 486).

Define-se, no caso, o caráter específico da locação, destinada pelo ajuste contratual expressamente a fim comercial.

Logo, em se tratando dessa espécie de locação, será defeso aplicar a disposição contida no art. 12 da Lei do Inquilinato.

Se, antes de seis meses a um ano da expiração do contrato, o locatário não promove a ação renovatória (art. 4º do Dec. 24.150), abrindo não dessa faculdade, não lhe assiste direito à prorrogação automática ou a que se considere a locação pelo tempo indeterminado.

Fica o contrato extinto pela expiração

Rec. Extr. nº 46 123

379

do prazo e obrigado o locatário a entrega do prédio ao locador, sob pena de e não fazendo incorrer na multa que houver sido pactuada ou a satisfazer àquêles pedido mediante notificação judicial, nos termos do art. 1.196 do Código Civil.

Valeu-se, na espécie, o locador de medi-
da legal mais branda (Lei n. 1.300, art. 15, § 2º).

De notar que, segundo proclama pacifica-
mente a jurisprudência, verificada a caducidade do direi-
to do locatário à renovatória de contrato cai êle no re-
gime do direito comum e não da Lei de Inquilinato (Rev.
For., vol. 197/260).

Devo referir, a exemplo do que venho ex-
pendendo, caso, típico, decidido no acórdão de 26 de
agosto de 1952, por esta Turma (R.E. 20.711, in Arq. Jud.,
vol. 107, pg. 565/, no qual o seu ilustre relator invo-
ca, ao propósito, julgado da Colenda 1ª Turma, verbis

"Temos decidido de modo contrário, não ad-
mitindo que nas locações protegidas pelo
Dec. 24.150, se possa permitir a trans-
formação da locação contratual em loca-
ção de prazo indeterminado".

Efetivamente, a inércia do locatário, ora
recorrido, fez com que se operasse a caducidade do direi-
to à renovatória do contrato, persistindo êle no proposi-
to de não desocupar o imóvel, não obstante judicialmente
notificado para esse fim.

Pelo exposto, conhecendo do recurso, dou-
lhe provimento para julgar procedente a ação de despejo.

RECURSO EXTRAORDINARIO Nº 46.123 - Guanabara

V O T O

00462010
04370460
01233010
00970490

O SR. MINISTRO BAHNEMANN GUILMARÃES:- Sr. Presidente, data venia, diverjo, porque entendo que se deve aplicar ao caso a disposição do art. 12, da Lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, cujos termos amplos não admitem se exclua de seu regime a locação de prédio destinado à exploração comercial ou industrial.

Assim, conheço do recurso, mas nego-lhe provimento, data venia dos votos em contrário.

+++++

5.5.1961

381

Jurama

SEGUNDA TURMA

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 46.123 - GUANABARA

RECORRENTE: Adriano da Costa Carvalho e Sá Junior
RECORRIDA : Decoração Faistauer Ltda.

D E C I S ã O 

Como consta da ata, a decisão foi a seguinte: CO
NHECERAM, SEM DIVERGÊNCIA, E DERAM PROVIMENTO, CONTRA O
VOTO DO MINISTRO HAHNEMANN GUIMARÃES.

Presidência do Exmo. Sr. Ministro RIBEIRO DA COS
TA, na ausência do Exmo. Sr. Ministro LAFAYETTE DE ANDRA
DA, Presidente da Turma, que se encontra de licença.

Relator, o Exmo. Sr. Ministro RIBEIRO DA COSTA.

Tomaram parte no julgamento os Exmos. Srs. Minis
tros VICTOR NUNES, VILAS BOAS, HAHNEMANN GUIMARÃES e RI
BEIRO DA COSTA.

00462010
04370460
01234000
00000540

HUGO MÓSCA - Vice Diretor Geral