

29-6-61

802

ELZIR

PRIMEIRA TURMA

RECURSO EXTRAORDINARIO Nº 16.343 - SÃO PAULO

RECORRENTE : RICARDO FRACAROLI

RECORRIDO : MANUEL CABELHO S.A.

**EMENTA:** - Renovação de locação. Findo o seu prazo contratual, a locação regida pelo Decreto nº 24.150, de 1934, não passa a reger-se pelas leis do inquilinato e sim pelo Código Civil, aplicando-se-lhe o art. 1.196 desse diploma legal. Ação de consignação improcedente.

A C Ó R D Ã O

Vistos, etc.

Acorda a Primeira Turma do Supremo Tribunal Federal, por unanimidade de votos conhecer do recurso e, por maioria, dar-lhe provimento, de acordo com as notas taquigráficas.

Custas na forma da lei.

Brasília, 29 junho 1961.

---

ARY FRANCO - Presidente

---

GONÇALVES DE OLIVEIRA - Relator

00482020  
04370460  
03431000  
00000180

29-6-61

ELZIR

803

PRIMEIRA TURMA

ACÓRDÃO EXEQUENTE Nº 106.343 - 370 REU MANOEL

REQUERENTE : O SENHOR MINISTRO GONÇALVES DE OLIVEIRA

REQUERIDO : RICARDO FRECAROLI

RECORRIDO : MANOEL CABELHO S.A.

R E L A T Ó R I O

O SENHOR MINISTRO GONÇALVES DE OLIVEIRA :  
 Senhor Presidente. Na ação de consignação em pagamento  
 que Manoel Cabelho S.A. - Materiais para Construções pro-  
 pôs contra Ricardo Frecaroli, discutiu-se a seguinte ques-  
 tão: findo o contrato de locação destinado a fins comerci-  
 ais, regido pelo Decreto nº 24.150, de 1934, não exerce-  
 tendo o locatário a ação renovatória, rege-se a loca-  
 ção pelas leis especiais de inquilinato ou pelo Código Ci-  
 vil.

A sentença optou pela sujeição aos princí-  
 pios da Lei de Inquilinato (fls. 108), mas fora reformada

pelo acórdão de fls. 143, mantido em embargos (fls. 186).  
Opôs, porém, a firma recurso de revista, que foi provido  
(fls. 200/2) e, em consequência, fôra restabelecida a sen-  
tença (fls. 209).

O proprietário-locador manifestou recurso  
extraordinário, que foi admitido (fls. 239/40). Assim con-  
cluiu o Ilustre Presidente do Tribunal de Alçada, Desem-  
bargador Hildebrando Dantas de Freitas seu despacho de-  
pois de opôr restrições ao recurso por violação de lei fe-  
deral:

" Pelo segundo fundamento, isto é, o refe-  
rente à divergência de julgados, o recurso é  
de ser admitido, todavia. Em contrário ao pro-  
nunciamento de que se recorre, outros existem,  
de outros Tribunais, assentando que, no caso  
do locatário amparado pelo dec. 24.150 de 1934  
não promover a renovação judicial do contrato,  
ficará sujeito à legislação comum, ou seja, os  
preceitos do Código Civil, que regulam a loca-  
ção de prédios urbanos, não lhe sendo lícito  
opôr pela Lei do Inquilinato, em prejuízo do  
locador ("Rev. dos Trib.", 236/107, 221/545-6,  
196/541).

O dissídio jurisprudencial está patente,  
e, assim, fica admitido o recurso extraordinário.

ria, para ser processado com observância das formalidades legais.

São Paulo, 14 de julho de 1960.

É o relatório.

V O T O

O venerando acórdão proferido no recurso de revista entendeu que a Lei nº 3.085, de 1956, se aplica aos contratos que, regulados pelo Decreto nº 24.150, não foram renovados, ao dispor no art. 2º: "As locações de imóveis urbanos, para fins não residenciais excluídas do regime do decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934, não reajustadas em virtude da proibição legal, aplicam-se os aumentos especificados nas alíneas "a" e "b", e "c" do art. 5º da presente Lei".

Conclui o referido acórdão: "E, à evidência, as locações "excluídas do regime do Decreto nº 24.150", aludidas no art. 2º, somente poderão ser aquelas idênticas a dōstes atos, isto é, aquelas que não foram renovadas em tempo hábil, por qualquer motivo de, seja, deixando o locatário de gozar da proteção que a lei de 1956 lhe dispensa". Estas, ao sentir do acórdão, as locações excluídas do Decreto nº 24.150, de 1934.

rio, para ser processado com observância das formalidades legais.

São Paulo, 14 de julho de 1960."

É o relatório.

00482020  
04370460  
03433000  
01050320

V O T O

O venerando acórdão proferido no recurso de revista entendeu que a Lei nº 3.085, de 1956, se aplica aos contratos que, regulados pelo Decreto nº 24.150, não foram renovados, ao dispor no art. 2º: "As locações de imóveis urbanos, para fins não residenciais excluídos do regime do decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934, não reajustados em virtude de proibição legal, aplicar-se-ão os aumentos especificados nas alíneas "a" e "b", e "c" do art. 5º da presente lei".

Conclui o referido acórdão: "E, à evidência, as locações "excluídas do regime do Decreto nº .. 24.150", aludidas no art. 2º, somente poderão ser aquelas idênticas a dōstes autos, isto é, aquelas que não foram renovadas em tempo hábil, por qualquer motivo de, seja, deixando o locatário de gozar da proteção que a lei de alugueiros lhe dispensa". Estas, ao sentir do acórdão, as locações excluídas do Decreto nº 24.150, de 1934.

Não me parece que "à evidência" assim seja. Ao contrário. As locações não residenciais "excluídas do regime do Decreto nº 24.150", aqui referidas no artigo 2º da Lei nº 3.085, de 29 de dezembro de 1956 são a meu ver e de acordo com o voto vencido do Desembargador Washington Monteiro (fls. 201v.), as de prazo inferior a cinco anos, que nunca estiveram no âmbito da Lei de Luvas. Grande o número de locações nessas condições, nos grandes centros: escritórios principalmente de profissões liberais são locados por tempo inferior a 5 anos e mesmo casas comerciais. Não há fundo de comércio. As locações comerciais contratadas por tempo igual ou superior a 5 anos é que são regidas pela Lei de Luvas, Decreto nº 24.150. As de tempo inferior a 5 anos, mesmo comerciais, é que estão referidas no art. 2º da Lei nº 3.085, de 1956 revigorada pela Lei nº 3.814 de 15-12-1958.

Na espécie, tratava-se de contrato por 5 anos (fls. 31), regido pelo Decreto nº 24.150. O locatário não propõe ação renovatória. Ficou a locação sujeita ao Código Civil, como se tem entendido, neste Tribunal (ag vista dos Tribunais, vol. 196/541; acórdão no rec. extr. nº 33.729, da 2ª Turma, relator Ministro Ribeiro da Costa, Rev. For. vol. 175, pág. 151; rec. extr. nº 20.711, Arg. Jud. 107/565; vol. 114, pág. 486; vol. 116, pág. 413).

Estou, assim em que o locador pode arbi -

trar o aluguel, o locatário passará a pagar, após a notificação (Cód. Civil, art. 1.196). Mas, o Código fala em aluguel, não prevalecendo, em face desse art. 1.196, arbitrio incontrolável do locador, que levaria à conclusão de "conspicua absurdidade" como diria o Ministro GONÇALVES RODRIGUES, a quem tive a honra de substituir neste Tribunal. A teoria do abuso de direito, aqui, terá aplicação.

No caso, o arbitrio do locador ao fixar o novo aluguel, se exerceu em momento de 1905, o aluguel em de Cr\$ 4.200,00 e passaria a ser de Cr\$ 15.000,00, ou seja Cr\$ 500.000 anuais, na pretensão do locador.

Mas, é certo que o locatário, também, não tem a direito de pagar o aluguel contratual, após a notificação do locador com fundamento no art. 1.196 do Código Civil.

Nestas condições, a ação de consignação em pagamento não poderia prosperar, como decidiu o acórdão do Fls. 113/5 da Egrégia 3ª Câmara Civil do Tribunal de Alçada, com o aluguel antigo.

O referido acórdão justifica, a meu ver, com judiciosas considerações e aplicação aos princípios do Código Civil, do contrato não renovado, por não ter o locatário querido se valer da ação renovatória. Diz ele:

" Realmente, o decreto nº 24.140, que permite até que o locador evite a renovação da locação pretendida pelo locatário, mostrando simplesmente ter melhor proposta de terceiro, chega assim a atender diretamente às conveniências econômicas do proprietário do prédio, e as satisfaz, fazendo delas até mesmo uma razão de decidir satisfatória para a Justiça, ao passo que a lei 1.300, desprezando-as, só leva em conta e mede necessidades e conveniências de moradia invocadas pelo locador como dados apreciáveis em ações de despejo."

O proprietário pode, face ao Decreto nº. 24.150, retomar o prédio por causas não previstas na Lei nº 1.300; pode propor ações de revisão de aluguel de 3 em 3 anos. Enfim, o locatário não pode, simplesmente por não exercer a ação renovatória, melhorar sua situação contratual, fazendo sua locação reger-se por diplomas especiais, que visaram, sobretudo, as locações residenciais.

Pelo exposto, dou provimento ao recurso para julgar improcedente a ação de consignação, ficando as questões relativas ao quantum do aluguel e do despejo do locatário para ser decididas nas ações competentes.

É o meu voto.



29.6.1961

809

A. Carlos

PRIMEIRA TURMA

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 46.343 - SÃO PAULO

V O T O00482020  
04370460  
03433020  
01020590

O SENHOR MINISTRO PEDRO CHAVES - Sr. Presidente, infalivelmente para mim, meu voto é contrário ao do eminente Sr. Ministro Relator, pois que, conhecendo do recurso, eu lhe nego provimento. Estou diametralmente oposto a S. Exa. Acho \* que o Código Civil não vige mais em relação a aluguéis. Mesmo o inquilino comercial é sujeito ao regimen da lei de Invas, decreto n. 24.150. Não havendo renovação e não se extinguindo a locação, como é o caso, sem que se tenha pedido a devolução do imóvel ele fica sujeito ao regimen especial da \* lei do inquilinato. Temos de ver quais são as dificuldades - do momento, como juizes que somos, obrigados a julgar de acordo com a realidade social e de acordo com a realidade econômica. O proprio eminente Sr. Ministro Relator põe de lado o art. 1096 do Código Civil. No estado atual, a legislação especial vem em socorro das partes e, pela lei nº 3085, se criou o arbitramento judicial quando umas das partes não se conforma com a notificação. Então, vai a juizo e faz o reajustamento incontestavel, no Direito Civil, que o devedor pode consignar a quantia, sendo certa ou incerta. Ele consignar em juizo o quantum. O eminente Sr. Ministro Relator exclui a possibilidade dele deixar essa quantum.

Rec. Ext. nº 46.313

- 2 - 810

O SR. MINISTRO GONÇALVES DE OLIVEIRA - ( RELATOR ) - Enten-  
do que o inquilino fica, em princípio, sujeito a uma ação \*  
de despejo por falta de pagamento do aluguel arbitrado.

O SR. MINISTRO PEDRO CHAVES - Mas, Sr. Presidente, isto são  
considerações à margem do brilhante voto do eminente Sr. Mi-  
nistro Relator porque nos colocamos em pontos de vista com -  
pletamente diferentes; opostos pelo vértice. Acho que o Có -  
digo Civil não interfere mais com a questão.

O SR. MINISTRO GONÇALVES DE OLIVEIRA - ( RELATOR ) - Já hoy  
ve aqui um caso semelhante em que funcionou o advogado Raul  
da Cinha Ribeiro. E esta é a jurisprudência do Tribunal con-  
forme recs. ext. ns. 45.455, 43.412 e principalmente o rec  
ext. nº 45.216, todos desta Turma, que decidiu por unanimi-  
dade.

O SR. MINISTRO PEDRO CHAVES - Data venia, nego provimento ao  
recurso.

\*\*\*\*\*

29.6.1961

811

A.Carlos

PRIMEIRA TURMA

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 46.343 - SÃO PAULO

V O T O

00482020  
04370460  
03433030  
01430610

O SENHOR MINISTRO ARY FRANCO - PRESIDENTE E - O que me impressiona, na hipótese ora em julgamento, é que, terminados os cinco anos da locação comercial, não foi proposta uma renovatória; O locador podia requerer o despêjo, de acordo\* com a nossa jurisprudência, mas não ousou, já que manteve o inquilino, a quem notificou, para que lhe pagasse a quantia de quinze mil cruzeiros, a partir do mês seguinte. Se a locação deixou de se encontrar uma maneira de se aplicar á espécie a Lei nº 3.085. Locador ou locatário tinham de propor\* ação de arbitramento, mas nenhum prôpos. Estão, pois, ambos fora da lei. O locatário consignou o que está devendo, mas não é obrigado a pagar o aluguel que o locador quiser.

O SENHOR MINISTRO GONÇALVES DE OLIVEIRA - RELATOR - A questão principal é esta: terminado o prazo de cinco anos do contrato, a solução da lide fica afeta ao disposto no regime do Decreto nº 24.150 ou ao que preceitua, a respeito, o Código Civil?

O SENHOR MINISTRO ARY FRANCO - A meu vêr, ela cai na Lei do inquilinato.

O SENHOR MINISTRO GONÇALVES DE OLIVEIRA - RELATOR - En

tão, V. Excia. está coerente com sua conclusão. Quanto a mim, parto do pressuposto de que a questão cai no regime do Código Civil, como, aliás, julgamos recentemente, quando de um caso em que o Dr. Raul Cunha Ribeiro fez a defesa, no qual se decidiu o contrário, isto é, julgamos que não se prorroga a locação, não há purgação de mora e o locador tem o direito de despejar o inquilino.

O SENHOR MINISTRO ARY FRANCO - Mas, na hipótese, ele não usou desse direito.

O SENHOR MINISTRO GONÇALVES DE OLIVEIRA - Pode usar em qualquer tempo, se já não o fez.

O SENHOR MINISTRO ARY FRANCO - O locador já deu uma manifestação de que deseja o inquilino, tanto que lhe exigiu quinze mil cruzeiros.

O SENHOR MINISTRO GONÇALVES DE OLIVEIRA - Ao contrário; ele usou a regra estabelecida no Código Civil, art. 1195, \*\* pois, deu ao locatário o prazo de um mês para desocupar o imóvel, caso não concordasse com o aluguel de quinze mil cruzeiros. O regime estabelecido no Código Civil é este, embora violento. O Código Civil permite esse arbítrio do locador, fixando a aluguel "que arbitrar" para obrigar o inquilino a deixar o imóvel.

O SENHOR MINISTRO ARY FRANCO - Ainda assim, entendo \*\*\* que a consignação é procedente e que o locatário deveria consignar o aluguel anterior.

O SENHOR MINISTRO GONÇALVES DE OLIVEIRA - O Código Civil é no sentido do arbítrio amplíssimo do locador. A rigor a ação de consignação é improcedente, porque o locatário não pode mais pagar o aluguel antigo, face ao art. 1196 citado.

O SENHOR MINISTRO ARY FRANCO - Enquanto não vier o despêjo, êle é devedor do aluguel antigo.

O SENHOR MINISTRO GONÇALVES DE OLIVEIRA - O Supremo \* Tribunal Federal tem entendido que, ficando o locatário depois do prazo estabelecido, êle se torna um intruso, cabendo, então, ação possessória, reintegratória, aplicando-se - lhe, ainda, uma multa, por não mais existir relação contratual, razão esta última porque não procede, no caso, a consignação.

O SENHOR MINISTRO ARY FRANCO - O Tribunal de Alçada \* julgou pela procedência da consignação, na Revista.

O SENHOR MINISTRO GONÇALVES DE OLIVEIRA - Julgando os embargos, êle mudou, como mudou, também, quando do julgamento da Revista. Como <sup>opinios</sup> ~~respeitaveis~~ <sup>contraia</sup> a minha, registro, aqui no Tribunal, a do Ministro Hahnemann, a do Ministro Pedro\* Chaves, prestigiadas, agora, pela de V. Excia. Mas, estou\* com a jurisprudência dominante. A meu ver, a materia cai - no regime do Código Civil, em não propondo o arrendatario a ação de renovação, em tempo.

O SENHOR MINISTRO ARY FRANCO - Com a devida vênia, a - companho o eminente Ministro Pedro Chaves, conhecendo e negando provimento ao recurso.

\*\*\*\*\*

29.6.61.

A.D.P.

814

- PRIMEIRA TURMA -

RECURSO EXTRAORDINÁRIO N° 46.343 - SÃO PAULO

RECORRENTE: Ricardo Fracaroli.

RECORRIDA: Miguel Cabelho S.A.

*Manoel*

D E C I S ã O

Como consta da ata, a decisão foi a seguinte:

CONHECIDO, UNANIMEMENTE, AGUARDANDO-SE O DESEMPATE, POIS OS SRS. MINISTROS RELATOR E CÂNDIDO MOTA DERAM PROVIMENTO, ENQUANTO OS SRS. MINISTROS PEDRO CHAVES E ARY FRANCO NEGAM PROVIMENTO.

Relator - o Exmo. Sr. Ministro GONÇALVES DE OLIVEIRA.

Presidente da Turma - o Exmo. Sr. Ministro ARY FRANCO.

Ausente, justificadamente, o Exmo. Sr. Ministro AFRÂNIO COSTA (substituto do Exmo. Sr. Ministro LUIZ GALLOTTI, que se acha licenciado).

---

HUGO BÔSCA  
Vice-Diretor-Geral

RECURSO EXTRAORDINARIO Nº 46.343 - São Paulo

RELATOR : O SENHOR MINISTRO AFRANIO COSTA  
~~RECORRENTE~~ : TULLIO BONSSONLIERES E OUTROS  
~~RECORRIDOS~~ : WALTER AZEVEDO E OUTROS

VOTO

~~RELATORIO~~

00482020  
04370460  
03433010  
01070440

O SENHOR MINISTRO AFRANIO COSTA:- A lei de Invas, como é sabido, é de caracter específico; por ela foi entre nós criado a figura do FUNDO de COMÉRCIO, como entidade autonoma; embora até hoje, timidamente, se haja conduzido o legislador, recusando revesti-la de condições que lhe assinalam até personalidade jurídica sui generis, como na França, na Italia e na Alemanha onde o FUNDO pode ser objeto de compra e venda, penhor, arrendamento, é forá de dúvida ter assumido pelo menos o caracter de universalidade de bens e direitos. E como tal, protegido por princípios próprios, que a doutrina e a jurisprudência ciosamente procuravam manter autônomos, forá do alcance de outros pressitos legais, evitando uma interpretação desvirtuadora e malefica. Como instituto permanente, em nosso direito, <sup>romente</sup> não pode ter situação específica, decorrentes da sua estrutura particular, solucionada por leis de caracter transitório, visando ao desafogo da

816

população angustiada pela crise de habitações.

Data venia, a lei que protege o FUNDO de Comércio e as leis de inquilinato "hurlant d'etre ensemble". Somente pela nossa precária noção de legislaç<sup>o</sup>, é que se poderia ordenar que o prazo de mudança, por exemplo, previsto na lei 24.150 (dec. Legisl.) poderia ser dilargado na lei de Inquilinato.

Mesmo ai, porém, note bem o Tribunal, a lei do Inquilinato faz referência expressa à Lei de Invas. Não é lícito a meu vêr, e data venia, buscar na lei do Inquilinato subsídios para exegese da lei de Invas. por todos os motivos de diferente na sua contextura e nos seus objetivos, regulando relações de direito completamente diversas.

É preciso observar que o Código Civil quanto à locação, não foi revogado; sua aplicação foi suspensa no particular, enquanto prevalecerem essas leis de inquilinato, que tem prazo determinado de duração, esmentado pelo acordo com que os Congressistas procuram prorrogá-las, cada vez que o prazo está a findar-se.

Mas, Código Civil, continua vivo e sadio, mesmo porque seria desastroso ferir-lhe o arcabouço em um de seus mais cuidados institutos.

Assim, o que está suspenso é sua aplicação a certas e determinadas relações contratuas, expressamente mencionadas e determinadas na s leis de inquilinato. Assim quando o dec. 24.150 manda aplicar nos casos omissos a legislação geral, não pode referir-se às leis de inquilinato, que tem caráter particular e transitório, referindo-se unicamente às locações residenciaes e às locações comerciais,



não regidas pelo dec. 24.150. Daí se infere ainda: 1º que as locações disciplinadas pela lei de Luvas estão expressamente afastadas das leis de inquilinato; 2º que a lei do Inquilinato reafirmou a profunda distinção entre os arrendamentos para FUNDO DE COMÉRCIO e as locações residenciais e as comerciais comuns que se não revestem das características do FUNDO;

Assim, o meu voto é no sentido de manter o que há poucos dias tive a honra de proferir em Tribunal Pleno, sem maiores considerações; sem me permitir aprofundar em matéria que tão familiar me foi no Tribunal de Justiça, e cujos subsídios e estudos pude agora procurar.

Deve ser aplicado o Cód. Civil, com os temperamentos do bom varão. Nestes termos dou provimento.

+++++

20.7.1961

817

MBD/

PRIMEIRA TURMA

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 46.343 - SÃO PAULO

RECORRENTE: - Ricardo Fracaroli

RECORRIDA : - Mancel Cabelho S.A. - Materiais de Construção

## D E C I S Ã O

Como consta da ata, a decisão foi a seguinte: PELO VOTO DO SR. MINISTRO AFRÂNIO COSTA, COMO DESEMPATADOR, FOI DADO PROVIMENTO AO RECURSO.

Relator: o Exmo. Sr. Ministro Gonçalves de Oliveiras.

Presidência do Exmo. Sr. Ministro Ary Franco.

Ausente, justificadamente, o Exmo. Sr. Ministro \* Cândido Motta Filho.

Tomaram parte no julgamento - os Exmos. Srs. Ministros Afrânio Costa (substituindo o Exmo. Sr. Ministro Luiz \* Gallotti), Pedro Chaves, Gonçalves de Oliveira e Ary Franco.

Não tomou parte no julgamento o Exmo. Sr. Ministro Luiz Gallotti, por ter funcionado como seu substituto o Exmo. Sr. Ministro Afrânio Costa.

00482020  
04370460  
03434000  
00000790

---

HUGO MÓSCA - Vice-Diretor Geral