

26-7-61

ELZIR

PRIMEIRA TURMA

1017

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 47.854 - RIO DE JANEIRO

RECORRENTES : TÚLIO ROUSSOLIERES E OUTROS

RECORRIDOS : WALTER AZEVEDO E OUTROS

EMENTA: - Renovação de locação. A purgação da mora não é admitida nas locações regidas pelo Decreto nº 24.150, de 1934.

00481030
04370470
08541000
00000150

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, 26 julho 1961.

ARY FRANCO - Presidente

GONÇALVES DE OLIVEIRA - Relator para o acórdão

6-7-1961

Maria Ozminda

PRIMEIRA TURMA

1018

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 47.854 - Rio de Janeiro.

RELATOR - O Exmo. Sr. Ministro ARY FRANCO.

RECORRENTES - Fulio Ronssonlières e outros.

RECORRIDOS - Walter Azevedo e outros.

RELATÓRIO00481030
04370470
08542000
00000290

O SENHOR MINISTRO ARY FRANCO : - O acórdão recorrido de fls. 58, confirmando sentença de fls. 35, admitiu / purgação da mora e extinção da ação de despejo, em locação regida pelo Decreto nº 24.150, de 1934.

O recurso extraordinário apontando como divergentes os acórdãos deste Tribunal e do de Justiça da Guanabara, relacionados às fls. 64, foi admitido, pelo despacho de fls. 72.

E' o relatório.

VOTO

Os Recorridos apontaram, em seu prol, acórdãos de que fui relator, no Recurso Extraordinário n. 44.222, de Agosto de 1959, e no qual salientei que "a purgação, sendo /

6-7-1961

Maria Ozminda

PRIMEIRA TURMA

1018

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 47.854 - Rio de Janeiro.

RELATOR - O Exmo. Sr. Ministro ARY FRANCO.

RECORRENTES - Tulio Roussonlières e outros.

RECORRIDOS - Walter Azevedo e outros.

RELATÓRIO00481030
04370470
08543000
01020350

O SENHOR MINISTRO ARY FRANCO : - O acórdão recorrido de fls. 58, confirmando sentença de fls. 35, admitiu / purgação da móra e extinção da ação de despejo, em locação regida pelo Decreto nº 24.150, de 1934.

O recurso extraordinário apontando como divergentes os arestos deste Tribunal e do de Justiça da Guanabara, relacionados às fls. 64, foi admitido, pelo despacho de fls. 72.

E' o relatório.

VOTO

Os Recorridos apontaram, em seu prol, arestos de que fui relator, no Recurso Extraordinário n. 44.222, de Agosto de 1959, e no qual salientei que "a purgação, sendo /

R.E. nº 47.854

- 2 -

1019

princípio de lei de execução se aplica a todas as locações, inclusive as regidas pelo decreto 24.150". Devo acrescentar agora, como fez a sentença, às fls. 35v., que a lei de luvas regia a renovação de locação e a fixação de alugueres e o seu art. 35, adverte que "a matéria não prevista nesta lei se regulará pela legislação geral, substantiva ou processual", e a legislação geral que, atualmente, rege as locações urbanas, é a lei do inquilinato, em substituição ao Cód. Civil, e admite ela a purgação da mora.

Assim, conhecendo do recurso, por comprovado o dissídio jurisprudencial, nego-lhe provimento.

* * * *

6-7-61

ELZIR

PRIMEIRA TURMA

1020

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 17.854 - RIO DE JANEIRO00481030
04370470
08543010
01050450V O T O

O SENHOR MINISTRO GONÇALVES DE OLIVEIRA :
- Senhor Presidente, data venia, meu voto é divergente do de V. Ex^{ca}. A controvérsia gira em torno da mesma hipótese em que foi advogado o Dr. Raul Cunha Ribeiro.

O SENHOR MINISTRO ARY FRANCO (Presidente e Relator): - Entendo que, em face do art. 33 do Decreto nº 24.150, a matéria não está prevista se regula pela lei geral; a legislação geral que rege as locações urbanas é a do Inquilinato, em substituição ao Código Civil.

O SENHOR MINISTRO GONÇALVES DE OLIVEIRA :
- Penso que o Decreto nº 24.150 é uma Lei de proteção aos contratos de locação de mais de cinco anos, no fundo de comércio; a eles não se aplica a Lei do Inquilinato.

O SENHOR MINISTRO ARY FRANCO (Presidente e Relator): - Vou formular uma hipótese: digamos que um contrato determine que o pagamento do aluguel se fará até o dia cinco de cada mês e que no dia cinco o locatário vai

1021

pagá-lo e que o locador não o receba; . . .

O SENHOR MINISTRO GONÇALVES DE OLIVEIRA :

- Ele consigna.

O SENHOR MINISTRO RUY FRANCO (Presidente e Relator): - Desde que o legislador estabeleceu um princípio que vale por essa situação, há purgação de mora, além do que o Decreto nº 24.150 tem esse preceito que acabei de recordar.

O SENHOR MINISTRO GONÇALVES DE OLIVEIRA :

- Na hipótese, deve-se aplicar a lei geral, que é o Código Civil.

O SENHOR MINISTRO RUY FRANCO (Presidente

e Relator): - Acho que não.

O SENHOR MINISTRO GONÇALVES DE OLIVEIRA :

- O comerciante tem de observar, rigorosamente, a lei que o favoreça mais, que é o Decreto nº 24.150, que lhe garante o fundo de comércio, que permite a renovação do contrato; não está, por este motivo, favorecido pela Lei nº ... 1.300. Foi o que decidimos quando do recurso de que foi advogado o Dr. Neul Cunha Ribeiro. Aliás, se que me parece, é esta a jurisprudência adotada pela maioria do Supremo Tribunal Federal. Vejamos: O Decreto nº 24.150 também favorece o proprietário; prevê a não renovação com melhor proposta de terceiro; permite o aumento de aluguel na revisão de 3 em 3 anos ou por ocasião da renovação. Todos

1022

esses direitos não podem ser anulados pela simples razão de não propor o locatário a ação de renovação. Eis porque ele não cai nos domínios da Lei de Inquilinato, mas, no âmbito da legislação geral, isto é, do Código Civil, fato com a devida venia.

Com estas considerações, conheço do recurso e lhe dou provimento, aliás de acordo com o que decidimos nos recursos extraordinários nº 45.455, 43.412 e, principalmente, recurso extraordinário nº 45.216 e 46.343, julgados por esta Primeira Turma, e, ainda, recurso extraordinário nº 33.729, relator Ministro Ribeiro da Costa, Revista Forense, 175/151 e Arquivo Judiciário, vols. 107/565; 114/486; 116/413 e Revista dos Tribunais, vol. 196, pág. 541.

* * *

RECURSO EXTRAORDINÁRIO N.º 17.894 - RIO DE JANEIRO

RECORRENTES: Túlio Roussoulières e outros; 1023
 RECORRIDOS: Walter Azevedo e outros;

D E C I S ã O

Como consta da ata, a decisão foi a seguinte:
 CONHECIDO, UNÂNIMEMENTE, NO MÉRITO, DEPOIS DO VOTO DO
 RELATOR E DO SR. MINISTRO PEDRO CHAVES, QUE DAVAM =
 PROVIMENTO E DOS VOTOS DOS SRs. MINISTROS GONÇALVES DE
 OLIVEIRA E CÂNDIDO MOTA, QUE DAVAM PROVIMENTO, FI-
 COU-SE AGUARDANDO O VOTO DO DESEMPATADOR;

Relator - o Exmo. Sr. Ministro ARY FRANCO, que
 presidiu ao julgamento;

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

HUGO BÓSCA
 Vice-Diretor-Geral

RECURSO EXTRAORDINARIO Nº 47.854 - Rio de Janeiro

V O T O DESEMPATE

00481030
04370470
08543020
01430530

O SENHOR MINISTRO AFRANIO COSTA: - A lei de Luvas, como é sabido, é de caráter específico; por ela foi entre nós oriado a figura do FUNDO de COMERCIO, como entidade autônoma; 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 Itália e na Alemanha onde o Fundo pode ser objeto de compra e venda, melhor arrendamento é fóra de dúvida ter assumido pelo menos o caráter de universalidade de bens e direitos. E como tal, protegido por princípios próprios, que a doutrina e a jurisprudência ciosamente procuram manter autônomos, fóra de alcance de outros preceitos legais, evitando uma interpretação desvirtuadora e malefisa. Como instituto permanente, em nosso direito, ^{assim} não pode ter situação específica, decorrente da sua estrutura particular, solucionada por leis de caráter transitório, visando ao desafogo da

1025

população angustiada pela crise de habitações.

Data venia, e lei que protege o FUNDO de Comércio e as leis de inquilinato "huriant d'entre ensemble". Sómente pela nossa pr caria noção de legislar, 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 aí, porém, nota bem o Tribunal, a lei do Inquilinato faz referência expressa à Lei de Luvas. Não é lícito a meu ver, e data venia, buscar na lei do Inquilinato subsídios para exegese da lei de Luvas, 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 prevaleceram essas leis de inquilinato, que tem prazo determinado de duração, acençado pelo acordo com que os Congressistas procuram prorrogá-las, cada vez que o prazo está a findar-se.

Max, 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 com tratadas, expressamente mencionadas e determinadas nas leis de inquilinato. Assim quando o dec. 24.150 manda aplicar aos casos omissos a legislação geral, não pode referir-se às leis de inquilinato, que tem caráter particular e transitório, referindo-se unicamente às locações residenciais e às locações comerciais,

1026

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 por a FUNDO DE COMÉRCIO e as locações residenciais e as comércias 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.

+++++

20.7.61.

A.D.P.

= PRIMEIRA TURMA -

RECURSO EXTRAORDINÁRIO N° 47.854 - RIO DE JANEIRO.

RECORRENTES: Túlio Romualdides e outros. 1027
RECORRIDOS: Walter Azevedo e outros.

D E C I S Ã O

00481030
04370470
08544000
00000660

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 ARY FRANCO, que presi-
diu ao julgamento.

Ausente, justificadamente, o Exmo. Sr. Ministro CÂNDI
DO NOTTA FILHO.

Tomaram parte no julgamento os Exmos. Srs. Ministros
PEDRO CHAVES, AFRÂNIO COSTA, 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.

HUGO MÔSCA
Vice-Diretor-Geral