

26-10-61

LUZIR

PRIMEIRA TURMA

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 18.839 - SÃO PAULO

RECORRENTE : ABRÃO BEYRUTH

RECORRIDO : STEFAN PILAVJIAN & CIA.

EMENTA: - *Renovação de locação. Fim do seu prazo, a locação regulada pelo Decreto 24.150, de 1934, não passa a reger-se pelas vigentes leis de inquilinato e sim pelo Código Civil, de acordo com a jurisprudência dominante do Supremo Tribunal. Ação de despejo procedente, por não ter sido depositado o aluguel fixado nos termos do art. 1.196 do Código Civil.

00486020
04370480
08391000
00000170

A C Ó R D Ã O

Vistos, etc.

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

Custas na forma da lei.

Brasília, 26 outubro 1961.

 LUIZ GALLOTTI - Presidente

 GONÇALVES DE OLIVEIRA - Relator

26-10-61

ELAIR

PRIMEIRA TURMA

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 48.839 - SÃO PAULO

RELATOR : O SENHOR MINISTRO GONÇALVES DE OLIVEIRA
RECORRENTE : ABRÃO BEYRUTH
RECORRIDO : STEFAN PILAVJIAN & CIA.

00486020
04370480
08392000
00000200

R E L A T Ó R I O

O SENHOR MINISTRO GONÇALVES DE OLIVEIRA :
- Senhor Presidente. Abrão Beyruth, locador do prédio comercial a Rua Pagé 45 e 47 em São Paulo, finda a locação e gida pelo Decreto nº 24.150, de 1934, notificou a locatária, ora recorrida, para desocupar o imóvel em 30 dias, de acordo com o art. 1.196 do Código Civil, passando o aluguer, então, a ser de Cr\$. 70.000,00 nos termos do arbitrio que a lei lhe facultava de fixá-lo, em casos tais, nos termos do dispositivo legal citado.

O locador, findo o referido prazo, propôs a presente ação de despejo, julgada procedente em

primeira instância, em longa e laboriosa sentença prolatada pelo ilustre magistrado Otto de Sousa Lima (fls. 59/71), fundada em abundante jurisprudência, que citou, inclusive desta Suprema Corte.

A sentença, porém, foi reformada pela Segunda Câmara Cível, que, depois de rejeitar preliminares, assim se manifestou, no mérito:

" Entendeu a turma julgadora que, não obstante a opinião respeitável do prolator da sentença recorrida, a jurisprudência está firmada no sentido de que as locações excluídas da lei luvas ficam sujeitas à lei do inquilinato.

Neste sentido decidiram não só este Egrégio Tribunal pela sua 3ª Câmara (R.T. vol. 283/572), como o Colendo Tribunal de Justiça pela sua 5ª Câmara (R.T. vol. 271/277). Na primeira dessas decisões estabeleceu-se, que, vencido o prazo da locação comercial, desde que o inquilino não exercitou o direito de renová-la, com base na lei de luvas, houve prorrogação da locação, nos termos do art. 12 da Lei 1.300, por tempo indeterminado, sujeito, porém, o inquilino a pagar novo aluguel, a ser fixado em procedimento próprio, de acordo com a lei nº 3.085.

No mesmo sentido opinam Espínola Filho,

Hélio Rodrigues e outros comentadores citados na decisão inserta na R.T. vol. 271/278.

É certo que tom havido divergência de opiniões entre os interpretes; a corrente vencedora, todavia, é aquela manifestada no Acórdão acima citado, ou seja, a que entende que, vencido o prazo da locação comercial, desde que o inquilino não exercitou o direito de renová-la, com base na lei de luvas, o contrato fica prorrogado por tempo indeterminado, conforme o acima exposto."

Daf o presente recurso extraordinário, admitido em face da comprovada divergência jurisprudencial.

É o relatório.

V O T O

A questão é esta: findo o contrato regido pelo Decreto nº 24.150, de 1934, passa a locação a regular-se pelas vigentes leis de inquilinato ou pelo Código Civil ?

Como se viu, o venerando acórdão recorrido decidiu pela aplicação das leis de inquilinato, o que contraria a jurisprudência dominante do Supremo

Hálio Rodrigues e outros comentadores citados na decisão inserta na R.T. vol. 271/278.

É certo que tem havido divergência de opiniões entre os interpretes; a corrente vencedora, todavia, é aquela manifestada no Acórdão acima citado, ou seja, a que entende que, vencido o prazo da locação comercial, desde que o inquilino não exercitou o direito de renová-la, com base na lei de luvas, o contrato fica prorrogado por tempo indeterminado, conforme o acima exposto."

Daf o presente recurso extraordinário, admitido em face da comprovada divergência jurisprudencial.

É o relatório.

V O T O

A questão é esta: findo o contrato regido pelo Decreto nº 24.150, de 1934, passa a locação a regular-se pelas vigentes leis de inquilinato ou pelo Código Civil ?

Como se viu, o venerando acórdão recorrido decidiu pela aplicação das leis de inquilinato, o que contraria a jurisprudência dominante do Supremo

Tribunal, tomada, embora, com respeitáveis votos vencidos.

Ainda, recentemente, nos recursos extraordinários ns. 46.343 e 47.854, julgados respectivamente nas sessões de 29-6-1961 e 6-7-61, de que fui relator, assim decidimos nesta Primeira Turma, reiterando pronunciamentos anteriores (recs. extras. ns. 43.412, 45.455, 45.216).

Na Segunda Turma e no Tribunal Pleno, tem sido esta a orientação (Rec. extr. nº 33.729, relator Ministro Ribeiro da Costa, Revista Forense, vol. 175, pág. 151, que, a seu turno, se reporta aos acórdãos proferidos nos recs. extras. 20.711, (Arquivo Judiciário 107/565); 27.053 (Arquivo Judiciário vol. 114, pág. 486; e 28.427, rev. cit. vol. 117, pág. 413). Ver, ainda, recs. extras. 33.729, Diário da Justiça de 4-11-57; 33.218, no Diário da Justiça de 11-11-57 e 18-11-57; 35.159, Diário da Justiça de 27-1-58, pág. 332, Diário da Justiça de 3-2-1958, recurso extraordinário nº 35.931; recurso extraordinário nº 32.995 julgado pelo Tribunal Pleno, no Diário da Justiça de 24-2-58, pág. 867; ainda rec. extr. nº 38.351, relator Ministro Luiz Gallotti no Diário da Justiça de 27-7-59, pág. 2.563; 35.931 e 33.218, relator Ministro Villas Boas; 33.304, 40.276, etc.).

Resumidamente, os contratos disciplinados

pelo Decreto nº 24.150, de 1934, se estabeleceram direitos ao locatário, também conferem outros direitos aos locadores, como o de aumentar de três em três anos o aluguer sobrevindo elevação geral do custo de vida; o de se opor a renovação, em face de melhor proposta de terceiro; a possibilidade de ver o aluguer ser elevado, nas renovações, direitos estes inexistentes no domínio da vigente legislação especial de inquilinato.

Ora, não pode o locatário unilateralmente, sem apoio em lei expresse, que inexiste, alterar o comando da locação, como ora se pretende, ao abrigo do venerando acórdão recorrido. Se não propõe a ação renovatória, passe seu contrato a ser regulado pelo Código Civil e não pela Lei de Inquilinato.

Pelo exposto, conheço do recurso e dou-lhe provimento para restabelecer a dita sentença de primeira instância.

* * *

26-10-61

ODALÉA

416

PRIMEIRA TURMA

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 48.839 - SÃO PAULO

V O T O

O SENHOR MINISTRO LUIZ GALLOTTI (PRESIDENTE): - Temos entendido que quando o caso está enquadrado na Lei de Luvas, não cabe a aplicação da lei de emergência sôbre locações, se o locatário não usou, no prazo legal, do direito à ação renovatória. Não se pode deixar * ao arbítrio do locatário fazer com que, ao invés de se ** lhe aplicar a lei que rege o seu caso, venha a ser aplicada outra que, como salientou o sr. Ministro Relator, dá * direitos mais amplos ao locador.

Acompanho também o voto de S. Excia..

00486020
04370480
08393010
00980400

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 48.839 - SÃO PAULO

RECORRENTE: Abrão Beyruth.

RECORRIDO: Stepan Pilavjian & Cia.

D E C I S ã O

Como consta da ata, a decisão foi a seguinte:

CONHECIDO E PROVIDO, UNÂNIMEMENTE.

Presidência do Exmo. Sr. Ministro LUIZ GALLOTTI.

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

Ausente, justificadamente, o Exmo. Sr. Ministro PEDRO CHAVES.

Tomaram parte no julgamento os Exmos. Srs. Ministros GONÇALVES DE OLIVEIRA, CÂNDIDO MOTA, ARY FRANCO e LUIZ GALLOTTI.

HUGO MÓSCA - Vice-Diretor Geral