

Direito Civil

Os contratos de locação em vigor e o decreto de prorrogação dos de predios destinados ao commercio e á industria

J. M. de Azevedo Marques

O Decreto Federal n.º 24.150 de 20 de Abril de 1934, sobre prorrogação obrigatoria das locações de predios destinados a commercio, ou industria: prohibição de “luvas” etc., será applicavel aos contractos anteriores á sua publicação ?

Um commerciante é locatario de um predio por contracto a prazo de 5 annos, que se vence em 31 de Dezembro de 1936. O contracto estipula que qualquer das partes pode “*deixar de cumprir o contracto*” o qual, por isso mesmo, ficará rescindido, mediante o pagamento de 30:000\$000 á outra parte. (Vae incluso o contracto).

PERGUNTA-SE:

O locatario, em face do citado Decreto, terá o direito de impedir que o locador use da faculdade, que o contracto lhe outorga, de não cumpril-o?

PARECER:

Preliminarmente, ha a indagar se o locatario, cujo contracto terminará em 31 de Dezembro de 1936, já tem actualmente o direito aos beneficios de Dec. n. 24.150 de 20 de Abril de 1934. Ou, por outra, ha a indagar se o locatario pode, agora, exigir a prorrogação do contracto e, por isso, impedir a sua rescisão, em acção propria, ou em defesa oposta em acção do locador. A solução é negativa. Com efeito, pelo art. 4 do Dec., “o direito do locatario á nova locação” deve ser exercido no “interregno” de 1 anno, no maximo, ou 6 mezes, no minimo, antes do termo do contracto” Quer dizer que, no caso da consulta, esse “interregno” começa em 31 de Dezembro de 1935. “*Deve ser exercido*”, diz o texto para significar que antes do inicio do “interregno”, *não existe o direito á prorrogação*. Essa restricção legal é justa porque não seria sequer decente que a qualquer tempo pudesse o inquilino obrigar o proprietario a dilatar o vencimento de um contracto, que estivesse longe do seu termo, ou que estivesse alem do seu termo. Se, pois, o locatario não pôde, agora, fazer prevalecer uma *espectativa* de direito, que somente a 31 de Dezembro de 1935 começará a se transformar em direito exequivel, segue-se que se o proprietario, ou locador, usar agora da faculdade, que lhe attribue a clausula quarta do contracto, de rescindil-o, não terá o locatario direito algum, defesa alguma actual, para oppor-se a isso, a não ser o de receber a multa de 30:000\$000, que foi por elle proprio fixada como equivalente á indemnisação dos prejuizos resultantes da cessação do contracto. A solução, portanto, da preliminar é que, *antes de 31 de Dez. de 1935, não existe direito á prorrogação*, nem para o locatario, nem para o locador. De meritis, se não existe ainda direito á prorrogação, é de pura logica a consequencia de que prevalece a clausula 4.^a do contracto, pela qual qualquer das partes pode “desistir, ou não cumprir o contracto”, ficando o mesmo rescindido, des-

de que pague á outra a multa de 30 contos de reis” É uma convenção licita, expressa, clara, que prejudica todas as outras do contracto, porque a multa de 30 contos resolve todos os damnos que pudessem dahi resultar.

Não obsta ao exposto a allegação de que o art. 28 do Dec. diz que foram: “os principios de ordem publica os determinadores desta lei” Não basta dizer que são de “ordem publica”; é indispensavel que sejam; e *no caso não são*; ao contrario, é tudo quanto ha de mais *privado* interesse. Tanto assim que o Decreto, no art. 32, dispõe que: “as regras da presente lei não se applicam ás locações em que a União, os Estados e os Municipios forem partes”!

Ora, se fosse a ordem publica a inspiradora da lei, é evidente, a União, os Estados e os municipios seriam os primeiros a darem exemplo de respeito á lei. Alem d'isso, ordem publica não é o que o legislador ordinario e, principalmente, o *dictatorial*, unipessoal, queira ou diga, arbitrariamente. É, sim, uma ideia classica, assentada, limitada, que a linguagem das leis mal escriptas não pode alterar. É banal que as leis de “*ordem publica*” são apenas as que interessam o *direito publico*, mas não as que, como o Decreto em apreço, visam somente a utilidade privada dos locatarios de predios commerciaes ou industriaes; é um evidente interesse privado. Como ensina o preclaro LAURENT repetindo PORTALIS: — “On annule les conventions contraires au droit public, *et on entend par droit public celui qui interesse plus directement la société que les particuliers. Telles ne sont pas, en général, les lois concernant les biens. Les biens forment l'objet des conventions, et les parties jouissent, en principe, de la plus grande liberté dans leurs contrats; la règle est qu'elles peuvent déroger aux lois qui les concernent*” (Vol. I, n. 53). Parece escripta para o caso da consulta a lição supra do grande jurisconsulto.

Mas, seja como for, em qualquer hypothese, o Decreto (que eu considero inconstitucional) em questão, não pode

retroagir para modificar, ou annullar, as convenções licitas anteriores á sua publicação, seja elle ou não seja inconstitucional.

Ora, no caso, ha uma convenção na clausula 4.^a do contracto, pela qual a locação desaparecerá por vontade de uma das partes, se ella pagar á outra parte a multa de 30:000\$000. E, desaparecido assim o contracto, não ha mais locação prorogavel. É como se nunca tivesse havido locação. Esse principio geral de senso juridico elementar, está confirmado pelo proprio Decreto no seu art. I, dizendo: “*Não havendo accordo entre os interessados, a renovação dos contractos de arrendamento de predio. será sempre feita na conformidade desta lei*”

Ora, no caso, ha accordo dos interessados, na clausula quarta, permitindo a qualquer delles a rescisão da locação, mediante a indemnisação fixada definitivamente em 30 contos. A qualquer tempo, portanto, emquanto existir o contracto, prorogado, ou não prorogado, aquelle accordo está de pé, salvo se for revogado expressamente pelas partes, mediante novo accordo. Que o Decreto não quiz levar o seu socialismo nocivo, (para não dizer fascismo, ou sovietismo) ao ponto de desfazer *tudo* quanto estava contractado, se vê do seu art. 29 quando diz: “*a partir da data da presente lei*” Conteve a irretroactividade.

Que tambem não quiz impedir as *rescisões* convencionadas, se vê do mesmo art. 29, quando preceitúa: — “*bem como a rescisão dos contractos pelo facto de fazer o locatario concordata preventiva, ou ter decretada a sua fallencia.*” Limitou assim a prohibição de rescisão a taes casos, deixando de pé as rescisões outras, contractadas, ou legaes. É bastante o exposto para justificar a minha opinião de que, no caso da consulta, o contracto prevalece, podendo o proprietario rescindir a qualquer tempo a locação, se pagar a multa, haja ou não prorogação espontanea ou forçada, ex-vi da clausula quarta.

O que não pode o successor do proprietario é rescindir o contracto sem pagar a multa, porque a isso obsta a clausula: “em tempo”, posta na escriptura, de que no caso de venda do predio o comprador respeitará o contracto na forma do art. 1179 do cod. civil, se constar do registro publico.

E' o meu parecer, salvo melhor juizo. Rubrico todas as folhas.

S. Paulo, 28 de Junho de 1934.