

Locação comercial

“A fixação do ... aluguel” “de prédio destinado a fins comerciais ou industriais” “continua regida pelo Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934”, dispõe-se explicitamente no art. 1º, § 2, da Lei nº 1300, de 28 de dezembro de 1950.

Conquanto essa disposição legal comece por fazer referência “À renovação da locação”, nem por isso o seu conteúdo a esta se limita. Antes, se meramente de renovação de locação cuidasse, inteiramente supérflua seria a referência subsequente “a fixação do ... aluguel”, de vez que a renovação da locação envolve, necessariamente, a fixação do aluguel a prevalecer durante o novo prazo (art. 5º, *d*; art. 8º, parágrafo único, Decreto nº 24.150). A referência ulterior expressa “à fixação do aluguel” estabelece, pois, acima de toda a dúvida, que, sem embargo das disposições da Lei nº 1300 e das que lhe são conexas, a fixação do aluguel, enquanto aos prédios destinados pelo locatário a fins comerciais ou industriais, continua a obedecer às disposições do Decreto 24.150, ou seja, à livre convenção inicial (art. 8º, *e*, Decreto nº 24.150), ou à determinação em juízo do aluguel, à ocasião da renovação (art. 5º e seg., Decreto nº 24.150).

Indaga-se, porém, se prédio destinado pelo locatário a fins comerciais ou industriais, locado, entretanto, segundo as disposições do direito comum, pode, por convenção das partes, passar a reger-se pelas disposições do Decreto nº 24.150.

O paralelismo entre os dois regimes, o do direito comum, constringido temporariamente por medidas de exceção, e o do Decreto nº 24.150, está a indicar a possibilidade da opção voluntária entre um e outro, sempre, contudo, que, na opção, se não traduza uma fraude à lei. Situação análoga depara-se-nos em matéria de nacionalidade. A nacionalidade, conquanto regulada por disposições de ordem pública, pode mudar-se por naturalização voluntária (art. 22, I, Lei 818, de 18 de setembro de 1949). A naturalização, sem embargo, pode ter obedecido ao propósito da fraude à lei (conforme Pillet, *Traité pratique de droit international privé*, t. I. Grenoble, Paris, 1923, nº 107, p. 223, etc). Por que feita *in fraudem legis*, ainda que insuscetível de censura pelos tribunais brasileiros (*par in pari non habet jurisdictionem*), a naturalização, nesse caso, importará o efeito de obstar definitivamente à requisição da nacionalidade brasileira pelo naturalizado, provado que este, “ao eleger outra nacionalidade, o fez para se eximir de deveres, a cujo cumprimento estaria sujeito, se se conservasse brasileiro” (art. 36, § 2, Lei nº 818).

Tratando-se, como se trata, de mudança de regime legal ou de estatuto, o elemento subjetivo é dominante para a caracterização da fraude à lei (Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, t. I, Rio de Janeiro, 1954, § 17, nº 2, p. 44). Perquire-se, aqui, a intenção que seria dispensável se perquirisse no ato diretamente contrário à lei corrente, “*la dove nell'illecito la intenzione delle parti è inutile, perchè il loro operato, in urto alla lege, è per se stesso riprovato*” (Ferrara,

Teoria del negozio illecito, Milano, 1914, n.º 9, p. 20). E elide-se a suspeita à fraude se a intenção que se demonstra, fundada e inequivocamente, não traduz “l'intenzione di sfuggire al dettato legislativo, o con una falsa interpretazione verbale di esso, snaturando il negozio nella sua apparenza esteriore” (Ferrara, obra citada; conforme *Della simulazione dei negozi giuridici*, Roma, 1922, n.º 6, p. 68).

No caso de que se trata, propósito declarado do locatário é o de submeter-se às disposições do Decreto n.º 24.150, para alcançar as vantagens delas decorrentes, como proteção legal do fundo de comércio, entre as quais, sinaladamente, a indenizabilidade deste (art. 20, Decreto n.º 24.150). À sua vez, propósito declarado da locadora é o de fugir à ambigüidade jurídica da situação presente, interpretável de modo quiçá prejudicial a seus interesses. Cuidca-se de feito de locação celebrada oralmente, segundo o direito comum, porém de prédio destinado *ab initio* pelo locatário a fim comercial, e com duração já aproximada de 20 anos. Resulta a ambigüidade da situação assim concretizada de pronunciamentos judiciais, pelos quais se têm dilatado, ou tentado dilatar, os lindes de aplicação do Decreto n.º 24.150 a situações semelhantes ou próximas da em que a locadora se acha presentemente. Em declaração de voto, no Acórdão de 3 de março de 1942 da 5ª Câmara do então Tribunal de Apelação do Distrito Federal, assim se exprimiu a respeito o ilustre desembargador Saboia Lima: “A Lei 24.150, de 1934, deve ser interpretada de modo que proteja completamente o interesse por ela visado em relação aos estabelecimentos comerciais e, segundo a Jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, devem ser somados os prazos da locação ou o tempo em que o locatário ocupou o imóvel para fins comerciais e, desde que completem cinco anos, está preenchida a finalidade da lei” (*Direito*, t. 17, p. 376).

Não se presumindo ânimo enganoso nesses propósitos, porque dolo não se presume (J. X. Carvalho de Mendonça, *Tratado de direito comercial brasileiro*, 2 ed., t. VI, parte I, Rio de Janeiro, 1934, n.º 76, p. 80), não nos parece se possa cogitar, na hipótese, de fraude à lei.

Este é o nosso parecer, s.m.j.

Porto Alegre, 20 de maio de 1957.

Marca de comércio

O vocábulo ‘borbonha’, com que se constitui a marca cujo registro postula a consulente, é denominação de fantasia, não correspondendo a voz conhecida da língua portuguesa. Denota, ele, afinidade morfológica com a voz ‘borboinha’, o mesmo que borborinho (Cândido de Figueiredo, *Novo dicionário da língua portuguesa*, 4 ed., Lisboa, s.d. t. I, *sub verbo*, p. 301). Afinidade fonética associada já a ‘borbônia’, gênero de plantas leguminosas (Cândido de Fi-