

5.12.68

Maria de Jesus

4505

PRIMEIRA TURMA

RECURSO EXT. ADMINISTRATIVO Nº 66.033 - MC

Recorrente : Antonio Pereira de Araújo e Cia. Ltda.  
Recorrido : Gil Moreira de Abreu

EMENTA - Locação. Retomada para uso da sociedade de que faz parte ou que o locador vai organizar. Admissibilidade. Jurisprudência do STF. Recurso Extraordinário conhecido e desprovido.

00751120  
04370660  
00531000  
00000160

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, a cordas os Ministros da Primeira Turma do Supremo Tribunal Federal, na conformidade da ata de julgamento e notas taquigráficas, à unanimidade, negar provimento ao recurso.

Brasília, 5 de dezembro de 1968.

VICTOR NUNES LEAL

- RELATOR

HELIANO DE SAUS REBORETO - RELATOR

## RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 66.053 - MG

Relator : O Sr. Ministro Raphael de Barros Monteiro  
 Recorrente : Antonio Pereira de Araújo e Cia. Ltda.  
 Recorrido : Gil Moreira de Abreu

## R E L A T Ó R I O

00751120  
 04370660  
 00532000  
 00000200

O SENHOR MINISTRO RAFAEL DE BARROS MONTEIRO:-

Sr. Presidente,

Dão os autos notícia de duas ações, uma negató\_ria de renovação de locação, fundada no art. 26 da chamada "Lei de Invas", intentada por Gil Moreira de Abreu contra a recorrente Antonio Pereira de Araújo e Cia. Ltda., sob o fundamento de necessitar o locador do imóvel para uso próprio; outra, de renovação de locação, ajuizado pelo locatário contra o primeiro.

Pela sentença de fls. 147/149 foi acolhida a primeira, tida como improcedente a segunda apelando, inconformada a vencida que, em suas razões de fls. 153, e seguintes, insiste no provimento dos agravos no auto do processo que interpõe às fls. 30 e na audiência de instrução e julgamento.

A Segunda Câmara do Eg. Tribunal de Justiça de

de Minas Gerais, entretanto, pelo acórdão de fls. 105, negou provimento a êtor dos últimos recursos, dando-o apenas em parte ao principal, a fim de reduzir os honorários dos peritos, na conformidade com o seguinte voto do Des. Edésio Fernandes:

"Desprovejo o agravo processual atermado às fls. 11, contra o sancador. Os documentos exibidos com a inicial eram suficientes para a propositura da ação, certo de que o autor ainda poderia produzir outras provas no curso do processo. A petição nada tem de inepta, contendo claramente a intenção do postulante. A arguição de que a firma ré ainda estava dentro do prazo para ajuizar a ação renovatória, como realmente aconteceu, em nada altera a situação, pois não se vislumbra nenhum cerceamento ao direito da agravante, tanto mais quando se verifica que ambas as ações foram julgadas pela mesma sentença.

Também o agravo processual de fls. 119, não pode ter êxito. O inconformismo da ré não procede, pois era lícito ao Juiz, depois de inquiridas 4 testemunhas por ela apresentada, de encerrar a instrução, tendo o processo como instruído. Tal faculdade - dispensa de testemunhas - está previsto no § único do art. 237 do C. Processo Civil.

2. A controvérsia foi acertadamente decidida pela decisão de 1ª instância. Vê-se que duas ações foram apreciadas e julgadas numa só decisão: a) negatória de renovação de contrato; b) renovatória de loca-

locação. A primeira foi julgada procedente, enquanto, improcedente a outra. Tudo me pareceu certo. O autor é proprietário único da loja referida inicial, locada à firma ré, sob o império da Lei de Luvas. Pretende que se lhe reconheça, que após o fim do prazo contratual, não seja obrigado à renovação do contrato, porque necessita do imóvel para uso próprio, com o que opõe obstáculo à renovatória. Não se pode negar o direito que tem o proprietário locador, de antecipar à ação de renovação do contrato de locação, para que o contrato não seja renovado, depois do vencido o quinquênio, desde que alegue necessidade do imóvel para uso próprio, com a circunstância de que será diferente o ramo de negócio a ser explorado, diverso daquele que ali exercia no momento a locatária. A afirmativa do autor é de que vai instalar na loja uma casa de "lunch" (fls. 105), devendo se presumir a sinceridade do pedido. O Dec. 24.150, de 1934, quando admite a retomada do imóvel pelo locador, com apoio no art. 8º, letra "e", não exige prova de sinceridade da retomada, entendendo a excelsa Corte, e com ela reiterada jurisprudência deste Tribunal "que meras dúvidas sobre os propósitos de locador não podem obstar o direito de retomada". No caso da negatória da renovação, a regra é a mesma, sendo certo que a alegação de necessidade formulada pelo locador firma o seu direito, desfazendo a expectativa de direito que teria a locatária na renovação do contrato. O fundo de comércio explorado

pela locatária é pertinente a tecidos finos e médio em pequena escala (fls. 50). E a própria representante da ré, em seu depoimento pessoal, declara que por ouvir dizer, sabem que o autor pretende o imóvel retendo para instalação de uma lancheonete, o que mesmo lhe teria sido dito pelo autor (fls. 106). Negar-se o direito do proprietário de destinar o imóvel para tal fim, seria a inversão, pois importaria em colocar em plano superior a pretensão do inquilino. Não se lhe pode criar obstáculo de organizar uma sociedade para tal exploração, com a gerência de um seu filho. Certo que o pedido é para uso próprio. E se fôsse para sociedade ainda por formar-se, teria aceitação na própria jurisprudência do S. Tribunal Federal (Rec. Ext. 43.991, de 12.7.960).

A alegação de que o A. teve desocupada uma loja e dela não se serviu para o fim aludido, não desvirtua o pedido em exame, porque o locador é o arbitro na escolha do imóvel que entende melhor servir para seu uso. Ademais, nada informar que o pedido seja insincero, sendo certo que a lei dá a repressão para os casos de abuso.

O prazo dilatado que pretende a apelante para a desocupação, não merece ser acolhido. O prazo de seis meses que a sentença assegurou ao locatário para a desocupação do imóvel, é agora o máximo, conforme determina o art. 360 do C.P. Civil. Já agora não se

se pode mais invocar o acréscimo de prazo, pelo tempo de locação, que tinha aceitação na legislação do inquilinato anteriormente à Lei n. 494, agora revogada.

Provejo, em parte o recurso, para reduzir os honorários dos peritos à razão de RCR\$80,00 para cada um. A fixação desses honorários em 450,00 (quatrocentos e cinquenta cruzeiros novos) foi exagerada. Também os honorários do advogado devem ser calculados apenas em relação a uma das ações, incidem sobre o valor dado à ação negatória, e não sobre as duas como se fez.

quanto ao mais, confirmo a decisão recorrida."

Inconformada, contra essa decisão manifestou a locatária o Recurso Extraordinário de fls. 511, admitido pelo despacho de fls. 222, do Des. Antonio Pedro Braga, illustre Presidente do Eg. Tribunal "a quo", nos seguintes termos:

"Trata-se de um recurso extraordinário interposto pela firma Antonio Pereira de Araújo e Cia. Ltda. com amparo no art. 114, III, letras "a" e "d", da Constituição Federal e impugnado pelo recorrido Gil Moreira de Abreu. Sustenta a recorrente: a) violação da norma constante do art. 337, do C.P. Civil; b) não se trata de retomada para uso próprio e, sim, para a instalação de uma futura sociedade comercial a ser composta pelo recorrido e seu filho; c) mas, "não pode o locador, em ação renovatória de locação, pedir o prédio para uso de sociedade embora a mesma se cons

constitua unicamente dele e de seu filho" (Rev. dos Tribunais, 297/467).

2. Decidiu o venerando acórdão recorrido: "não se pode criar ao proprietário obstáculo de organizar uma sociedade para tal exploração com a gerência de um seu filho. E se fôsse para sociedade ainda por formar-se, teria acatamento na própria jurisprudência do Supremo Tribunal" (fls. 207/208).

Entretanto, a Sgrégia Segunda Câmara Civil do Tribunal de Alçada de São Paulo, por maioria de votos, decidiu: "não pode o locador, em ação renovatória de locação, pedir o prédio para uso de sociedade, embora a mesma se constitua unicamente dele e de seu filho" (Rev. dos Trib. 293/467).

A questão de saber se ao proprietário será lícito retomar para uso da sociedade de que faça parte é controvertida. De um lado o brocardo "universitas distat a singulis" consagrado pelo art. 20 do Código Civil. De outro, não se pode distinguir entre o uso da pessoa jurídica e o uso dos sócios que a compõem.

3. Com base assim na letra "d" do inciso III, do art. III, admito o recurso."

Em consequência, subiram os autos, após o oferecimento das razões pelas partes.

Seu voto feito o relatório.

## V O T O

O SENHOR MINISTRO DEPARTAMENTO DE BARRO MONTIÃO

(Relator):—Sr. Presidente.

Devendo ser repellido foi o recurso sob a égide da letra "a", desde que não se pode reputar desarrazoada, como sustentou a recorrente, a interpretação dada pelo acórdão recorrido no art. 237 da Lei processual civil.

Mas, se bem foi admitido o apêlo pela regra da letra "d", dada a existência de decisões de tribunais locais que induzem a retomada para uso da sociedade de que faça parte ou que o locador vá organizar, de acordo com essa orientação, como consta do voto vencedor do Des. Edésio Fernandes e contra o recorrido as suas contra-razões, é a jurisprudência vencedora no Supremo Tribunal Federal (RTJ, 31/47, 40/418 e 437 e 42/336).

Ante o exposto, conhecendo do recurso, nega-lhe provimento.



4513

Extracto da Ata

RE 66.053 - MG - Rel., Min. Barros Monteiro. Recdo. Antonio Pereira de Araujo e Cia. Ltda. (Adv. Gustavo Capanema de Almeida). Recdo. Gil Moreira de Abreu (Adv. Noraldino de Mello Castro).

Decisão: Conheceram e negaram provimento, unânimemente.

5.12.68.

Presidência do Sr. Ministro Victor Nunes, na ausência justificada do Sr. Ministro Lafayette de Andrada, Presidente. Presentes à sessão os Srs. Ministros Oswaldo Trigueiro, Djaci Falcão, Barros Monteiro e o Dr. Oscar Correia Pina, Procurador-Geral da República, substituto.

Alberto Veronese Aguiar, Secretário.

00751120  
04370660  
00534000  
00000470