

Aud. de Publ. de 12.16.1968

15.2.68

foto nº 3.011

Marin Elisa

S.T.F. - SERVIÇO DE JURISPRUDÊNCIA

701

Audiência de:

DJ de:

17.6.68

TRIBUNAL PLENO

EMENTÁRIO n.º:

731-3

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 60.649 - RIO GRANDE DO SUL  
(EMBARGOS)

EMBARGANTE : SOCIEDADE COMERCIAL E EXIBIDORA LTDA -  
SOCEX

EMBARGADA : SOCIEDADE ANÔNIMA CARLOS GOMES - IMOBILIÁ-  
RIA

EMENTA: LOCAÇÃO. Retomada para uso próprio de  
Teatro com instalações adaptadas para cinema.  
Uma vez que a locação abrangem o fundo de co-  
mércio, não se aplica a proibição de art. 8º,  
letra g, § único, do Dec. 24.150/34. Embargos  
rejeitados.

## A C O R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos,  
acordam os Ministros do Supremo Tribunal Federal, em Ses-  
são Plenária, na conformidade da ata de julgamento e das  
notas taquigráficas, por maioria de votos, conhecer dos em-  
bargos e unânimemente, rejeitá-los.

Brasília, 15 de fevereiro de 1968.

— IULIO GALLOTTI — Presidente —

— EVANDRO LINS S SILVA — Relator —

00731030  
02400600  
06491000  
00000130

15.2.68

Maria Elisa

TRIBUNAL PLENO

Voto nº 3.011

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 60.649 - RIO GRANDE DO SUL  
(EMBARGOS)

RELATOR : O SR. MINISTRO EVANDRO LINS E SILVA  
 EMBARGANTE : SOCIEDADE COMERCIAL E ENTRETIENSA LTDA -  
 SOCEX  
 EMBARGADA : SOCIEDADE ANÔNIMA CARLOS GOMES - INOBTILIA-  
 NIA

00731030  
 02400600  
 06492000  
 00000270

## R E L A T Ó R I O

O SR. MINISTRO EVANDRO LINS E SILVA - O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul concedeu à Sociedade locadora a retenção para uso próprio do Teatro Carlos Gomes, situado em Uruguaiana, reconhecendo que a locação era de próprio fundo de comércio, pois o imóvel fora alugado com suas instalações já adaptadas para cinema.

Dessa decisão foi interposto recurso extraordinário com fundamento nas letras a e d de permissivo constitucional, sustentando a locatária:

- a) que a locadora não especificou na contratação o uso que pretendia dar ao imóvel;
- b) que a retenção era inadmissível porque

fizera grandes gastos na adaptação e melhoramentos das instalações da cinema:

e) que o pedido de retenção foi insincero.

A Sessão 1.<sup>a</sup> turna concluiu em parte do recurso, mas lhe negou provimento, acompanhando o voto do eminente relator ministro Victor Nunes Leal, nestes termos:

"Embora haja decisões do Supremo Tribunal Federal, exigindo especificação de uso, que o roro - mente pretende fazer do imóvel alugado, parece-me que esta exigência foi atendida, no caso dos autos. Não o foi na contratação (f. 45), mas a locatária o fez (f. 51) ainda em tempo de se manifestar a parte contrária sobre o pedido de retenção e de se produzirem as provas necessárias no curso da ação. A própria locatária já se antecipara (f. 48) àquela explicitação, arguindo que a exploração de cinema contrariava os estatutos da sociedade locatária.

Também não se parece que a ausência de reforma dos estatutos da sociedade proprietária de cinema, que tem por finalidade a exploração do comércio imobiliário, valha, por si, como prova de insinceridade. O contrato de locação revelava o uso do imóvel para outro fim que não fosse a "exploração de cinema e espetáculos públicos" (l. 77.), de onde se proube que a proprietária, salta da responsabilidade dessas instalações, não renunciou no seu

direito de oportunamente explorar, ela própria, o cinema. Tal renúncia teria de resultar de manifestação inequívoca, e a adaptação ulterior de seus estatutos é assunto que dá mais respeito aos interesses da própria locadora. Da omissão dessa reforma não se pode deduzir que ficou a sua propriedade desvincada de um de seus atributos essenciais que é o seu uso pelo danista.

O principal problema suscitado pela recorrente é o das condições em que recebeu, como locatária, o fundo de comércio. O acórdão recorrido admite que as reformas por ela realizadas foram essenciais. Não o diz explicitamente com estas palavras, mas é o que se infere da seguinte passagem (f. 142):

"Não importa tenham os suscitados locatários, inclusive a autora, atualizado, melhorado, reformado e prédio e suas instalações. Isso não lhes dava qualquer direito ao fundo de comércio que ainda é, inquestionavelmente, propriedade da ré."

O acórdão, portanto, não nega essas melhorias substanciais, mas não extrai de tal fato a consequência jurídica pretendida pela locatária, com fundamento no acórdão do Supremo Tribunal Federal (RE 31.625). Parece-me, por isso, que há, em princípio, divergência com aquele julgado, o que se lava a conhecer do recurso nesta parte.

Entretanto, conhecendo do recurso, negue-lhe provi-  
mento, porque consta do contrato de locação que as  
instalações e melhoramentos, a serem feitos pela  
locatária, passarão à propriedade da locadora (f.  
8):

"Obriga-se, também, o locatário Joaquim  
Faria de Macedo a instalar no edifício ora  
arrendado os aparelhos e utensílios neces-  
sários ao funcionamento do cinema a ser explo-  
rado e constantes de relação que fica fimen-  
do parte integrante deste contrato, passando  
ditos aparelhos e utensílios a ser proprieda-  
de exclusiva da locadora, assim que sejam in-  
stalados, cabendo ao locatário conservá-los em  
perfeitas condições de funcionamento, corren-  
do por sua conta todas as despesas dessa con-  
servação."

Vê-se, pois, que o melhoramento do fundo de  
comércio, nas em benefício da locadora, e não da  
locatária, foi uma consequência contratualmente in-  
vista. Isso inclui, a seu vez, a aplicação, ao caso,  
da doutrina que se deduz do citado acórdão do Su-  
premo Tribunal.

Resta o problema de art. 3º, letra g, pará-  
grafo único, do D. 24.150, porque a retomada pre-  
tende dar ao imóvel o mesmo uso que dele faz a lo-  
catária. Mas, como menciona o acórdão recorrido, a

R. A. Ex. nº 60.649

melhor interpretação da lei, quando se trata de la-  
 ção de fundo de comércio, é a que permite esta  
 exceção, da retomada para exploração do mesmo ramo.  
 Seria a lei contraditória, se impusesse, em tal hi-  
 pótese, a destruição do fundo de comércio, cuja  
 continuidade as duas partes interessadas convenci-  
 nam.

Ocorre-me lembrar, a esse respeito, dois ac-  
 órdãos do Supremo Tribunal Federal: RE 55.941, R.  
 T.J. 32/237, e RE 59.704, R.T.J. 37/168, onde se  
 cuidava de retomada de teatro, em condições, embo-  
 ra não iguais, mas semelhantes às discutidas nes-  
 tas autos. Disse o Tribunal, pela palavra do emi-  
 nente Ministro Lafayette de Andrada, no segundo de  
 les:

"A retomada só podia ser do estabeleci-  
 mento de espetáculos públicos. Impedir que  
 o proprietário, retomando-o, explore pessoal-  
 mente é desvirtuar a lei, a sua finalidade é  
 praticar expropriação do jus utendi que com-  
 põe o direito de propriedade."

Com estas razões, Sr. Presidente, conhecendo  
 em parte, do recurso, nego-lhe provimento."

A essa decisão foram opostos embargos de di-  
 vergência, em que são citadas decisões divergentes do ac-  
 órdão embargado, como se vê da petição de f. 203 a 211.

Realmente, nos acórdãos trazidos a confronto

no acórdão, se entenderia ao que foi decidido pela Terceira 1ª Torma que "o continuador do fundo de comércio tem direito à proteção da Lei de Luvas", e, também, que "o decreto 24.150/34, não determina que sua proteção abranja apenas o fundo de comércio estabelecido pelo seu criador; ele se aplica, também, ao cessionário e, portanto, ao fundo criado pelo próprio locador e exploração em continuação pelo locatário". E, ainda, que "tem direito à renovação de contrato de locação o comerciante que, tendo recebido um fundo de negócio sem condições de vitalidade, o transforma graças aos seus esforços e capacidade em estabelecimento próspero".

Além dessas decisões, a petição de embargos alude ao acórdão proferido no RE 31.625, que deu lugar ao conhecimento do recurso, e ao acórdão proferido no RE nº 52.495, em que se entendeu que "o locador tem de indicar, na contestação, clara e precisamente, o uso que pretende dar ao prédio, nos termos do dec. 24.150, de 20.4.34, art. 8º, letra g, e § único".

Finalmente a embargante cita este trecho do acórdão publicado na Revista dos Tribunais, 152/784:

"Quando o proprietário de um imóvel tem nele um fundo de comércio e deixa de exercer a sua exploração, transferindo-a a outrem, este passa a adquirir as garantias da chamada Lei de Luvas; esta não assegura o direito de retomada do imóvel pelo arrendador só porque se diga o proprietário, o iniciador da exploração comum".

R.R.Em. nº 60.649

As razões dos embargos desenvolvem legítimas explicações, procurando demonstrar que as benfeitorias realizadas no Cine Teatro Carlos Gomes tornaram tal obra de espetáculos conceituada e frequentada, em virtude do trabalho do embargante durante seis anos, tendo, assim, direito à ação renovatória por ter tomado próspero o que era decadente.

Ainda é citada a decisão proferida no RE 5.539, no sentido da tese que sustenta.

Assim, foi a embargante que pelo seu trabalho e atuação criou, deu consistência e valorizou o fundo de comércio, tal como reconheceu a decisão do magistrado de 1ª Instância, como a do Tribunal de Justiça e, também, explícita e implicitamente a decisão embargada.

A embargada contra-argumentou, sustentando que a essência do negócio proferido no RE 11.625, diz que "o dec. 24.150, supera apenas o criador do fundo de comércio e não o seu arrendatário, salvo se este introduziu benfeitorias tais que aperfeiçoaram e melhoraram as condições do fundo, tornando próspero o que era decadente e abandonado pela 'antela'".

A tese aí contida, é a que se encontra na primeira parte do enunciado, porque a segunda parte depende do exame das circunstâncias de fato, a ser feito em cada caso, o que deslocaria a discussão para o terreno da prova, inadmissível no recurso extraordinário.

O fato de a decisão embargada ter reconhecido que os diferentes arrendatários do Teatro, inclusive a fig



na embargante, atualizaram, melhoraram e modernizaram o prédio e suas instalações, não atende ao acórdão padrão, que pressupõe um fundo de comércio completamente arrasado e abandonado ao tempo em que foi dado em arrendamento.

Esta circunstância, que também se integra no quadro do acórdão trazido a conhecimento, não foi reconhecida pelo acórdão embargado.

Para dar como verdade que o fundo de comércio da locadora estava arrasado em 1957, seria preciso deslocar o debate para o terreno da prova, transformando o RE em terceira instância, com as limitações constitucionais que o caracterizam.

Mesmo que se fizesse esse exame, desnaturalizando a índole da Instância Suprema, ainda assim em nada ficaria prejudicada a causa da locadora, porque as benfeitorias introduzidas o foram em virtude de obrigações decorrentes de cláusulas contratuais expressas.

Cita a embargada jurisprudência recente do S.T.F., em que se diz não haver ação renovatória quando o fundo de comércio foi também objeto da locação.

É o relatório.

V O T O

O SR. MINISTRO EVANDRO DE SOUZA SILVA (Relator  
- Conheço dos embargos porque está demonstrada a divergên-

na embargante, atualizaram, melhoraram e modernizaram o prédio e suas instalações, não atende ao acórdão padrão, que pressupõe um fundo de comércio completamente arrasado e abandonado ao tempo em que foi dado em arrendamento.

Esta circunstância, que também se integra no quadro do acórdão trazido a contento, não foi reconhecida pelo acórdão embargado.

Para dar como verdade que o fundo de comércio da locadora estava arrasado em 1957, seria preciso deglutar o debate para o terreno da prova, transformando o RE na terceira instância, com as limitações constitucionais que o caracterizam.

Mesmo que se fizesse esse exame, desnaturando a índole da Instância Suprema, ainda assim em nada ficaria prejudicada a causa da locadora, porque os benefícios -- já introduzidos o foram em virtude de obrigações decorrentes de cláusulas contratuais ex. remtas.

Cita a embargada jurisprudência recente do S.T.F., em que se diz não haver ação renovatória quando o fundo de comércio foi também objeto da locação.

É o relatório.

00731030  
02400600  
06493000  
01090300

V O T O

O SR. MINISTRO FRANCISCA DE SIENA (Relator  
- Conheço dos embargos porque está demonstrada a divergên-

cia jurisprudencial. Mas entende, como o eminente relator do acórdão embargado, que a proibição da retomada, para o exercício do mesmo ramo de comércio não se aplica ao caso em que o proprietário deu em locação, não apenas o imóvel, mas também o fundo de comércio. Se se negasse, em tal hipótese, a retomada para exploração do ramo de negócio a que se destina o estabelecimento, seria praticamente torná-la impossível, violando-se o direito de propriedade. Nesse sentido decidiu a 2ª Turma, em 21.11.67, o R.E. 60.294, relator o Ministro Adalício Nogueira.

O acórdão embargado demonstra que foi feita em tempo oportuno a especificação do uso do imóvel, não estando provada, por outro lado, a incinceridade do pedido.

Quanto aos melhoramentos feitos no imóvel is se resultou de expressa cláusula contratual.

Conhecendo dos embargos, rejeite-os, para ex firmar a decisão embargada.

15-2-1968

TRIBUNAL PLENO

IJS/.

711

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 60.649 - RIO G. DO SUL  
(EMBARGOS)

V o t o

O SR. MINISTRO AMARAL SANTOS - Também contra  
go dos embargos e os rejeito.

Quero, entretanto, salientar que os recesso  
e os rejeito sem prejuizo da tese de que é a contestação  
que se deve indicar o uso a que se destina a propriedade,  
porque, é com a contestação, que se fixa o objeto do lití-  
gio.

Não escolho esta preliminar de embargante,  
em face do terceiro argumento, de que o prédio era mesmo  
destinado a teatro.

\* \* \*

15.2.1968  
mhc.

- TRIBUNAL PLENO -

712

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 60.619 - R. G. DO SUL

(EMBARGOS)

V O T O

O SR. MINISTRO THEMISTOCLES CAVALCANTI - Sr. Presidente, também acompanho o eminente Relator, porque, a admitir a tese da embargante nós teríamos uma inversão de posições: a locatária teria verdadeiramente mais direitos do que o proprietário, teria uma locação permanente. Por isso acompanho o ilustre Relator.

\*\*\*\*\*

00731030  
02400600  
06493020  
01190590

15.2.68

Marlene

713

TRIBUNAL PLENO

RECURSO EXTRAORDINÁRIO (EMBARGOS) Nº 60.649 - RIO GRANDE DO SUL

V O T O

O SR. MINISTRO RAFAEL DE BARROS MONTEIRO: - Sr. Presidente, também acompanho o voto do eminente Relator, desde que, ao meu ver, o continuador do fundo de comércio não \* tem direito à proteção da Lei de Luvas. Não me deixo impressionar pela circunstância de ter a locatária feito, no imóvel, benfeitorias em face da cláusula contratual a que se \* referiu o ilustre Relator.

Conheço dos embargos e os rejeito.

\*\*\*\*\*

00731030  
02400600  
06493030  
01180660

15.2.68

Justino

EMBARGOS DE DILACAO EXTRAORDINARIO Nº 60.640

- RIO GRANDE DO SUL -

00731030  
02400600  
06493040  
01130700VOTO PRELIMINAR

O SR. MINISTRO ALCEGAR BAIKHEIRO - Sr. Presi-  
dente, data yania não conhece dos embargos, porque no de-  
bate brilhantemente travado os jovens advogados foram cla-  
ros. Tive a impressão de que não está caracterizando o die  
sião. Foram controvertidos fatos e interpretações de con-  
tratos. Se houve ou não sinceridade, é fato, é prova. Se  
a cláusula VI diz que a locatária era obrigada a comprar  
certos implementos, equipamentos etc., e instalar o cine-  
ma, e diz que os perdes para o proprietário, é de aplicar-  
se a Rúbrica 45A:

"Simples interpretação da cláusulas  
contratuais não dá lugar a recurso extraor-  
dinário."

Trata-se ainda de matéria de fato.

Na confrontação dos acórdãos já citados,  
trata-se o locador, sobretudo pelo que foi decidido no RE  
31.625, como sendo o baluarte da sua causa. Trata-se de  
apreciação de fato: em determinada circunstância, o cine-  
ma (ou o empreendimento) estava de raptos e foi sequestrado

ERE nº 60.649 - RS

2.

pelo capital, pelo know how, pelo esforço, pela dedicação  
enfim pelo sacrifício do locatário. O acórdão diz que não  
foi. Como podemos apreciar isso?

Não conheço dos embargos. Se, entretanto,  
o Pleno deles vier a conhecer, eu os rejeito.



15.2.68

ONÉSIMO

TRIBUNAL PLENO

RECURSO EXTRAORDINÁRIO N. 60.649 - RIO GRANDE DO SUL  
EMBARGOS

## V O T O

O SR. MINISTRO VICTOR NUNES:- Sr. Presidente, relatei o acórdão embargado e acompanho o voto do eminente Relator.

Devo dar um breve esclarecimento ao Sr. Ministro Amaral Santos. Também tenho formado na corrente que exige a especificação do uso pretendido pelo retomante, exigência que, em princípio, se cumpre na contestação. A peculiaridade do caso presente é que, não tendo especificado o uso na contestação...

O SR. MINISTRO AMARAL SANTOS:- Sòmente por isso...

O SR. MINISTRO VICTOR NUNES:- ...entretanto, o autor, na réplica, contestou precisamente o uso que o retomante pretendia fazer do imóvel, como a seguir esclareceu, isto ó, continuar a explorar o cinema. Em vista das instalações existentes, essa pretensão era presumida, ou provavelmente sabida dos interessados. E a explicitação ulterior dês se uso foi feita em tempo oportuno, antes da perícia, permitindo a produção de prova contrária. E assim se confirmou o que estava no consenso tácito das partes.

RE N. 60.649 - RS

- 2 -

O SR. MINISTRO AMARAL SANTOS:- Pediria licença, então, para esclarecer o meu pensamento. Pelo relatório, não cheguei a perceber qual o momento em que teria havido referência a esse problema.

O SR. MINISTRO ALIOMAR BALEEIRO:- Parece que o jovem advogado fez referência ao reconhecimento do uso, ao contraditar a contestação.

O SR. MINISTRO AMARAL SANTOS:- Desde que seja até à réplica, estão na fase postulatória, não há dúvida nenhuma.

O SR. MINISTRO VICTOR NUNES:- Com este esclarecimento, acompanho o voto do eminente Relator.

15.62.68

TRIBUNAL PLENO

CORA

718

RECURSO EXTRAORDINÁRIO N. 60.619 - RIO GRANDE DO SUL

(Emb.)

## V O T O

O SR. MINISTRO GONÇALVES DE OLIVEIRA - Sr. Presidente, quanto à indicação pelo locador-proprietário de que vai usar o imóvel, o Supremo Tribunal Federal, no RE 52.515, relator o eminente Ministro Hahnemann Guimarães, na Turma, e fui eu relator no Plenário, em grau de embargos, decidiu que é necessário a indicação da destinação da locação pretendida para que o locatário possa provar devidamente a insinceridade, se puder. Mas houve julgamento posterior do Tribunal, se não me engano relator o eminente Ministro Hermes Lima, no sentido de que essa indicação não era necessária, dada a disposição do art. 8º, letra g, do Decreto 24.150, que diz apenas que o proprietário, na contestação, pedindo a retomada, declarará, textual: "g) que o prédio vai ser usado por ele próprio, seu cônjuge, ascendentes ou descendentes", sem exigir a declaração da finalidade da nova locação.

Assim, o último pronunciamento do Plenário é no sentido de que não é necessário, em face do dispositivo que acabei de ler, que o proprietário indique a destinação do imóvel. Mas, no caso a que me referi - RE 52.515 - o Supremo se impressionou com uma circunstância: é que a parte alegou que não podia preparar a sua defesa, porque o proprietário não indicara a destinação do imóvel. O Juiz, no despacho saneador, mandou que o proprietário indicasse, e o proprietário não quis indicar. O Juiz, então, negou a retomada, e o Tribunal manteve essa decisão não só na Turma, como no Plenário.

No caso concreto, como declararam o eminente Relator, o eminente Ministro Victor Nunes e o advogado, da tribuna, esse requisito foi satisfeito, porque, na verdade, ficou clara a destinação do imóvel.

Rejeito essa arguição de embargante e, quanto à valorização do imóvel, parece que o art. 359, do Código de Processo Civil, é expresso, no sentido de que, neste caso, não pode ser a valorização por benfeitorias valiosas constituir obstáculo à renovação:

" Art. 359. Ao fixar a indenização, o juiz atenderá à valorização do imóvel, para o qual o locatário haja contribuído, ao valor do fundo de comércio e à clientela do negócio."

quer dizer, qualquer valorização não impede a retomada. O juiz fixará a indenização, havendo valorização do imóvel e do fundo de comércio.

O SR. MINISTRO AILTON BALBINO - Salvo cláusula contratual.

O SR. MINISTRO GONÇALVES DE OLIVEIRA - As cláusulas contratuais não podem ser invocadas contra as disposições expressas da lei. A lei é de ordem pública para o fim de não impedir as renovações mediante cláusulas pactuadas pelos contratantes.

Quanto ao parágrafo único do art. 89, invocada pelo advogado, o locador há de precisar o objeto da locação diverso do fundo de comércio explorado pelo locatário, mas, evidentemente, quando possível. No caso, não se pode dar a um prédio de cinema uma destinação que não seja a mesma. De contrário, não haveria nunca retomada, o que seria ofensa ao direito de propriedade garantido na Constituição.

ERE nº 60.419- RE

3

Assim, acompanho o eminente Relator , não conhecendo dos embargos, ou desprezando-os, se forem conhecidos. De qualquer forma, são improcedentes os motivos pelos quais a embargante pleiteia a reforma do acórdão embargado.

Extrato da Ata

RE 60.649 - RS - Rel., Min. Evandro Lins. Embra. Sociedade Comercial e Exibidora Ltda. "Socex" Ltda. (Adv. Paulo Brício Acioli). Embra. Sociedade Anônima Carlos Gomes Imobiliária (Adv. Camilo Martins Costa). Conhecidos os embargos contra o voto do Min. Alionar Baleeiro, foram rejeitados unânimesmente. Expedidos, os Srs. Ministros Adauto Cardoso e Eloy da Rocha. Votou pelo embargante, o Dr. Paulo Sávorá e pelo embargado, o Dr. Joseval Siqueira. Plenário, em 15/2/68.

Presidência do Sr. Ministro Luiz Gallotú. Presentes, os Srs. Ministros Moacyr Amaral Santos, Themístocles Carvalho, Raphael de Barros Monteiro, Djaci Falcão, Alionar Baleeiro, Cavalheiro Trigueiro, Adalício Nogueira, Evandro Lins, Hermes Lima, Victor Nunes e Gonçalves de Oliveira. Licenciado, o Sr. Ministro Lafayette de Andrada.

  
Dr. Alvaro Ferreira dos Santos, Vice-Diretor Geral

00731030  
02400600  
06494000  
00001040