

20.3.69

Tribunal Pleno
303

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 61.973 (E) - SÃO PAULO

EMBARGANTE: HOTEL COLÔMBIA LTDA.

EMBARGADOS: ANTONIETTA TEPERMAN PEPPER E S/ MARIDO

00761010
02400610
09731000
00000100

*Locação - Retomada
Instalação de
Sociedade Reto-
mantes acionistas*

EMENTA: Ação renovatória. Retomada do imó-
vel para uso próprio, para efeito de insta-
lação da sociedade de que os retomantes são
acionistas.

Inocorrência de argúido dissenso de
juízes.

Embargos de divergência não conheci-
dos.

A C O R D ã O

Vistos, relatados e discutidos êstes autos,
acordam os Ministros do Supremo Tribunal Federal, em
sessão plenária, na conformidade da ata do julgamento
e das notas tiquigráficas, por unanimidade de votos,
não conhecer dos embargos.

Brasília, 20 de março de 1969.

Oswaldo Trigueiro - Presidente

Djaci Falcão - Relator

/hb

20.3.69

Tribunal Pleno

304

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 61.973 (E) - SÃO PAULO

RELATOR: O SR. MINISTRO DJACI FALCÃO

RECORRIDANTE: HOTEL COLUMBIA LTDA.

RECORRIDADOS: ANTONIETTA EDESMAN FEFFER E S/ MARIDO

00761010
02400610
09732000
00000230

R E L A T Ó R I O

O SR. MINISTRO DJACI FALCÃO - Inurge-se
o recorrente contra o acórdão de teor seguinte:

Relatório

O Sr. Ministro Themístocles Cavalcanti -
Hotel Columbia Ltda. propõe ação renovató-
ria contra Antonietta Edesman Feffer e
seu marido Leon Feffer, alegando que é lo-
catária desde 1951 do prédio onde se situa
o Hotel e onde o vem explorando, desde o
início da locação. Que a última proroga-
ção termina em setembro de 1964.

Eleitua nova locação pelo preço que for
arbitrado e vencimento fixado para setem-
bro de 1969.

Os réus alegam que são proprietários das
Sociedades "Indústria de Papel Leon Feffer
S.A." e "Companhia Suzano de Papel e Celu-

305

lose" e que pretendem transferir para o imóvel aquelas sociedades e assim pretendem a retomada com apoio na letra e, do artigo 8º, do Decreto nº 24.150, de 1934, ao mesmo tempo pleiteiam a revisão do valor locativo.

A contestação é, assim, alternativa.

O Juiz julgou a ação improcedente porque se opõe ao pedido de retomada, direito mais forte.

O Tribunal reformou a decisão por acórdão de 25 de junho de 1965 porque a retomada é direito próprio e não pode ser invocada em favor de duas sociedades de que são os réus acionistas. Não existe, no caso, uso próprio do locador mas de sociedade de que participa.

Determinou o Tribunal que o Juiz julgasse a causa pelo mérito.

Foi interposto recurso extraordinário com fundamento nas letras a, d, do permissivo constitucional, alegando violação da letra da lei e conflito jurisprudencial.

VOTO

O Sr. Ministro Theotocles Cavalcanti - (Relator): Somente pelo segundo fundamento admitiria o recurso, e o faço tendo em vista os acórdãos mencionados a f. 288 e 290.

Deu provimento ao recurso porque o uso próprio é extensivo à sociedade de que participa o proprietário, e que não deixa de ser para uso próprio, e fato de pretender não instalar sociedade de que é Acionista e Presidente.

O fato de ser propriedade da mulher não importa, não só porque são casados pela comunhão de bens mas porque a exigência não é essencial em face da jurisprudência.

Neste sentido existe abundante jurisprudência que atende, segundo me parece, à exigência primordial da retomada que é a sinceridade do pedido (RE 56.696 - RRTJ 40/430 - RE 59.925).

Conheço e dou provimento.

ADITAMENTO AO VOTO

O Sr. Ministro Theofilo Cavalcanti (Relator): Quanto às observações feitas pelo ilustre advogado do recorrido, parece que não se pode exigir que o proprietário abra mão de seu direito de escolher o imóvel que mais lhe convenha para transferir a sociedade de que é presidente. O fato de ter ele outros imóveis, não importa,

307

por si só, em excluir a retomada no caso presente.

Assim conheço do recurso e lhe dou provimento." (f. 330 a 333).

A decisão assentou na seguinte ementa:

"O uso próprio é extensivo à sociedade de que participa o proprietário. A mulher se equipara ao marido para esses efeitos. Pode ter o proprietário, também mais de um imóvel, entre os quais pode escolher para a retomada. Provido o recurso." (f. 337)

Em tempo hábil, Hotel Colombia Ltda. opôs embargos de divergência mediante a petição de f. 338 a 343, da qual merecem destaque os seguintes trechos:

"A tese firmada pelo ven. Acórdão embargado, no sentido de que a esposa, proprietária de um imóvel, pode se opor ao pedido de renovação de contrato regido pelo Dec. 24.150, alegando necessitar do imóvel, para cedê-lo a uma sociedade da qual seu marido é acionista majoritário, não encontra fundamento no próprio decreto regulamentador das locações comerciais.

308

Trata-se de um prédio destinado exclusivamente ao comércio hotelairo, situado no centro de São Paulo.

Existem documentos nos autos que comprovam possuírem os embargados, vários imóveis comerciais em São Paulo, que melhor atenderiam à sua vontade manifestada, de instalar os escritórios de suas empresas comerciais.

Não é crível que se vá demolir internamente um hotel, para adaptá-lo à instalação de uma firma de papalões como é a dos embargados." (f. 336 e 339)

E mais adiante:

"A oposição ao pedido de renovação contratual é prevista no Dec. 24.150, porém o Juiz deve se ater aos usos e costumes locais, e as práticas vigentes no comércio. Não é pensável que se retire ex abrupto o fundo de comércio, construído pelo locatário, dia a dia, porque o senhorio deseja retornar o imóvel para lhe dar outra destinação.

A jurisprudência sobre esse aspecto é facta.

O princípio que deve nortear a ação renovatória é o da prevalência do contrato, sobre o direito de retomada; quando o proprietário tem real e efetiva necessidade em retomar o imóvel, deve ele ter a iniciativa da ação negativa de renovação, dentro do prazo estabelecido pelo Dec. 24.150, para a propositura da ação renovatória." (f. 339)

A seguir alinha acórdão que, a seu ver dá origem da decisão embargada (f. 341 e 342).

Impere, afinal, sejam acolhidos os embargos e restabelecido o acórdão do egregio Tribunal de Justiça de São Paulo.

Os recorridos ofereceram a impugnação de f. 350 a 356, dando ênfase à inexistência de arguição dissonante de julgados.

V O T O

O SR. MINISTRO RUYPI PALCÃO (Relator). Trata-se de ação renovatória em que os proprietários pleiteiam oportunamente a retomada do imóvel para uso próprio. O acórdão embargado acolheu o recurso extraordinário

O princípio que deve nortear a ação renovatória é o da prevalência do contrato, sobre o direito de retenção; quando o proprietário tem real e efetiva necessidade em retomar o imóvel, deve ele ter a iniciativa da ação negativa de renovação, dentro do mesmo prazo estabelecido pelo Dec. 24.150, para a propositura da ação renovatória."

(f. 339)

A seguir alinha acórdãos que, a seu ver dizem sobre a decisão embargada (f. 341 e 342).

Espera, afinal, sejam acolhidos os embargos e restabelecido o acórdão do egregio Tribunal de Justiça de São Paulo.

Os recorridos ofereceram a impugnação de f. 350 a 356, dando ênfase à inconsistência do arguido dissenso de julgados.

V O T O

O SR. MINISTRO DÍLIO BAILEIRO (Relator) - Trata-se de ação renovatória em que os proprietários pleiteiam oportunamente a retenção do imóvel para uso próprio. O acórdão embargado acolheu o recurso extraordinário

00761010
02400610
09733000
01160300

rio, tendo em consideração que "o uso próprio é extensivo à sociedade de que participa o proprietário, o que não deixa de ser para uso próprio, o fato de pretender nãe instalar sociedade de que é Acionista e Presidenta

O fato de ser propriedade da mulher não importa, não só porque são casados pela comunhão de bens, mas porque a exigência não é essencial em face da jurisprudência" (f. 331 e 332).

A decisão entendeu haver legítimo interesse dos locadores, casados sob o regime da comunhão de bens, formulando o pedido de retomada para a instalação de sociedades de que são acionistas; bem assim ressaltou a sinceridade do pedido, que não foi infirmada (f. 332).

Saliente, de logo, que a embargante não indica com a regra federal que teria propiciado a divergência arguida.

A decisão recorrida, que afina com a jurisprudência desta Corte, não destoa dos acórdãos indicados pela recorrente. É o que se depreende da leitura desses acórdãos, à f. 341 e 342. Cuidam quase todos eles de ação renovatória em que se opõe pedido de retomada. No entanto, não há conotação com a espécie debatida nestes autos.

Assim, o primeiro admite a possibilidade de retomada de imóvel destinado a hotel. Os indicados em 2º, 3º, 4º, 5º, 9º e 10º lugares, cuidam da sinceridade e necessidade da retomada. Aliás, a sentença e o acórdão embargado fazem menção à presença desse requisito. O acórdão indicado em 6º lugar refere-se à retomada de imóvel da sociedade, feita pelo sócio para uso próprio. Em 7º lugar é apontada decisão que trata de retomada para uso de firma comercial. Porém, sem maior esclarecimento, de modo a merecer confronto com o acórdão recorrido. Em 8º lugar vê-se trecho de decisão que se prende a critério de interpretação em retomada de prédio destinado a locação comercial. Finalmente, a última decisão trazida pela embargante prende-se a aplicação do art. 5º, alínea g, do Decreto-lei nº 6.739, de 26.7.1944, que assim dispõe:

"art. 5º - durante a vigência desta lei não será concedido despejo, a não ser:

e) se a pessoa física ou jurídica proprietária necessitar do imóvel para seu próprio uso, ou de seu ascendente ou descendente, caso em que o inquilino deverá ser notificado com três meses de antecedência".

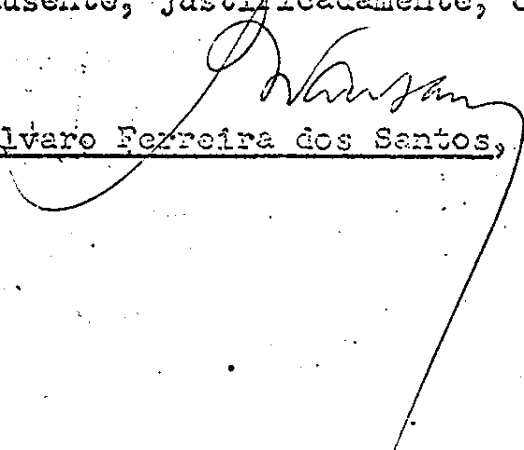
Do exposto deduz-se que não existe a divergência argüida. Pelo que, em preliminar, não conheço dos embargos.

Extrato da Ata

ERE 61.973 - SP - Rel., Min. Djaci Falcão. Embte. Hotel Colúmbia Ltda. (Adv. José Eduardo Bulcão de Moraes). Emb dos. Antonietta Tepermann Feffer e seu marido (Adv. Rubens de Barros Brisolla). (Dec. embda. 2a.T. 12.3.66).

Decisão: Unânimemente, não se conheceu dos embargos. Falaram os advogados do Embargante e dos Embargados. Impedido o Sr. Min. Barros Monteiro. — Plenário, em 20-3-69.

Presidência do Sr. Ministro Oswaldo Trigueiro. Presentes à sessão os Srs. Ministros Luiz Gallotti, Adalício Nogueira, Aliomar Baleeiro, Eloy da Rocha, Djaci Falcão, Adauto Cardoso, Themístocles Cavalcanti, Amaral Santos e Thompson Flôres. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Barros Monteiro.


Dr. Álvaro Ferreira dos Santos, Vice-Diretor-Geral.