

ANO IX — SÃO PAULO — ABRIL-DEZEMBRO — NS. 1.º A 4.º

**REVISTA**  
**DE**  
**DIREITO MERCANTIL**  
**INDUSTRIAL, ECONÔMICO**  
**E**  
**FINANCEIRO**

**DIRETOR:**  
**Professor WALDEMAR FERREIRA**

**VOLUME IX**

**MAX LIMONAD**  
Editor de Livros de Direito  
**RUA QUINTINO BOCAIUVA, 191 — 1.º**  
**SÃO PAULO — BRASIL**

---

---

# REVISTA DE DIREITO MERCANTIL, INDUSTRIAL, ECONÔMICO E FINANCEIRO

Publicação trimestral

Diretor: PROFESSOR WALDEMAR FERREIRA

## REDATORES:

ALFREDO CECÍLIO LOPES  
BEMVINDO AYRES  
DIMAS RODRIGUES DE ALMEIDA  
EGBERTO LACERDA TELXEIRA  
JAYRO FRANCO  
JOÃO DA GAMA CERQUEIRA  
JOÃO GOMES DA SILVA  
JOSÉ FREDERICO MARQUES  
JOSÉ GERALDO RODRIGUES ALCKMIN

LAURO MUNIZ BARRETO  
MOACYR AMARAL SANTOS  
PHILOMENO J. DA COSTA  
OSCAR BARRETO FILHO  
SYLVIO MARCONDES  
VICENTE SABINO JÚNIOR  
WILSON DE SOUZA CAMPOS BATALHA  
YOUNG DA COSTA MANSO

## REDATOR SECRETÁRIO:

DIMAS RODRIGUES DE ALMEIDA

---

Assinatura anual ..... Cr\$ 380,00

---

Assinaturas: MAX LIMONAD — Editor de Livros de Direito  
São Paulo - Rua Quintino Bocaiuva, 191 - 1.º - Tel. 35-7393

---

---

## SUMÁRIO

## DOUTRINA

1. Vendas e Consignações — VICENTE RÁO .....	11
2. O comerciante ambulante e o Fisco Municipal — WALDEMAR FERREIRA .....	25
3. A reforma do Código Comercial — OTTO GIL .....	31
4. Algumas novidades jurídicas sôbre sociedades anônimas — PHILOMENO J. DA COSTA .....	34
5. Convenção sôbre investimentos no exterior .....	74
6. Suplemento referente ao Tribunal de Arbitragem ....	78

## JURISPRUDÊNCIA

### CAPÍTULO I

#### DIREITOS E OBRIGAÇÕES PROFISSIONAIS DO COMERCIANTE

I. A mulher e o exercício profissional de corretagem oficial .....	87
---	----

### CAPÍTULO II

#### SOCIEDADES

I. A posse do gerente do estabelecimento pertencente a sociedade anônima e dos direitos desta .....	89
II. As sociedades mercantis e os direitos e obrigações dos sócios ( <i>Sumário jurisprudencial</i> ) .....	92

#### § 1.º

##### *Das sociedades de fato ou irregulares*

1. A existência da sociedade independentemente do registro de seu contrato .....	92
---	----

2. A dissolução de sociedade de fato e os bens imóveis de um dos sócios .....	93
3. A falta de prova da existência e a impossibilidade de sua dissolução .....	94
4. A improcedência de ação dissolutória de sociedade inexistente .....	95
5. A nomeação do liquidante de sociedade irregular ..	96

## § 2.º

*Das sociedades em nome coletivo ou com firma*

6. A responsabilidade do sócio gerente para com a sociedade e terceiros pelo excesso de mandato e violação do contrato e da lei .....	97
---	----

## § 3.º

*Das sociedades por quotas de responsabilidade limitada*

7. A responsabilidade do sócio gerente perante terceiros e a sociedade pelos atos contra o contrato social e a lei .....	98
8. A imprestabilidade do aval do sócio gerente de sociedade por quitas em obrigação estranha a esta .....	100
9. A descabida da exclusão de sócio sem grave motivo que a justifique .....	101
10. A omissão do contrato social e a incabida de um dos sócios para pleitear a exclusão de outro .....	103
11. A ineficácia relativamente aos herdeiros do balanço não assinado pelo autor da herança .....	104
12. A dissolução parcial da sociedade pela exclusão do quotista indesejável .....	105
13. A irresponsabilidade do quotista por dívida da sociedade .....	106
14. O cômputo dos haveres do sócio retirante da sociedade .....	108
15. A dissolução judicial da sociedade e a forma de sua liquidação .....	110

## § 4.º

*Das sociedades de capital e indústria*

16. A nomeação de liquidante estranho na divergência entre o sócio capitalista e o sócio de indústria .....	113
---	-----

## § 5.º

*Da sociedade em conta de participação*

- |  |     |
|--|-----|
| 17. A distinção entre o contrato de locação de serviços e a sociedade em conta de participação ..... | 115 |
|--|-----|

## § 6.º

*Das sociedades anônimas*

- |   |     |
|---|-----|
| 18. O fóro do domicílio das sociedades anônimas e o das filiais .....   | 122 |
| 19. A partilha proporcional das ações novas do aumento de capital entre os antigos acionistas .....   | 123 |
| 20. A imprescritibilidade quadrienal da ação de venda de comerciante a entidade paraestatal não comerciante, representativa de governo estrangeiro .... | 131 |

## CAPÍTULO III

## CONTRATOS E OBRIGAÇÕES

- |   |     |
|---|-----|
| I. A cessão de crédito ou de contrato e a existência real do crédito ou do contrato .....                       | 141 |
| II. Os direitos e obrigações emergentes dos diversos tipos contratuais ( <i>Sumário jurisprudencial</i> ) ..... | 146 |

## Secção I

*Da compra e venda*

- |  |     |
|--|-----|
| — A venda de máquina lavadeira de uso doméstico e o termo de garantia .....  | 146 |
| — O conflito de interesses entre o comprador e o vendedor da coisa com reserva de domínio .....                        | 154 |
| — A rescisão do contrato pela venda como novo de aparelho elétrico recondicionado .....                                | 155 |
| — O prazo prescricional da ação redibitória e a ausência de prazo para experiência, ou garantia da coisa vendida ..... | 156 |

## Secção II

*Da fiança*

- A ineficácia da fiança prestada pelo sócio sem os necessários poderes especiais para o ato ..... 158

## Secção III

*Da representação e distribuição de mercadorias*

- A prova do contrato de representação comercial .. 159

## Secção IV

*Do seguro*

- A interpretação de cláusula da apólice do seguro de fidelidade ..... 160
- A agravação dos riscos da seguradora e a perda do direito ao seguro ..... 164
- A prescrição ânua e a ação da seguradora contra o causador do dano ..... 165

## Secção V

*A hospedagem hoteleira*

- A inconfusão do contrato de hospedagem em hotel com o contrato de locação predial ..... 166

## CAPÍTULO IV

## TÍTULOS DE CRÉDITO

- I. A ilicitude do preenchimento abusivo da letra de câmbio ou nota promissória em branco ..... 168

## Secção I

*Letra de câmbio*

## § 1.º

*Do endósso*

- |  |     |
|--|-----|
| 1. A inoponibilidade de compensação ao endossatário pelo devedor cambial ..... | 189 |
| 2. A prova da simulação do endósso e a integridade do título cambiário .....   | 189 |

## § 2.º

*Do aval*

- |   |     |
|---|-----|
| 3. A nulidade do aval dado por sócio contra expressa proibição do contrato social ..... | 191 |
| 4. A ilegitimidade do aval com infringência de proibição do contrato social .....       | 192 |

## § 3.º

*Do protesto*

- |   |     |
|---|-----|
| 5. A anulação do protesto de título cambial .....                         | 193 |
| 6. A fluência dos juros moratórios de cambiais a contar do protesto ..... | 194 |

## § 4.º

*Da ação cambiária*

- |  |     |
|--|-----|
| 7. O direito do credor de agir indistintamente contra todos os quaisquer dos devedores cambiários .... | 195 |
|--|-----|

## § 5.º

*Da prescrição da ação cambial*

- |   |     |
|---|-----|
| 8. A interrupção da prescrição e o caso julgado em relação ao avalista da parte ..... | 196 |
|---|-----|

## § 6.º

*Da ação de enriquecimento ilícito*

- |   |     |
|---|-----|
| 9. Os pressupostos especiais da ação e o exame da matéria com os elementos da convicção ..... | 199 |
|---|-----|



## Secção II

*Da nota promissória*

- |  |     |
|--|-----|
| 1. O preenchimento da nota promissória incompleta  | 205 |
| 2. A ineficácia de notas promissórias dolosamente criadas por administrador de banco e em proveito dêste ..... | 207 |

## Secção III

*Da duplicata*

- |   |     |
|---|-----|
| 1. O apontamento do título por falta de aceite e pagamento antes da entrega da mercadoria e as perdas e danos do protesto ..... | 210 |
|---|-----|

## CAPÍTULO V

## BANCOS E OPERAÇÕES BANCARIAS

- |   |     |
|---|-----|
| I. Os atos e contratos bancários e a responsabilidade civil dos bancos e diretores ( <i>Sumário jurisprudencial</i> ) | 213 |
|---|-----|

## § 1.º

*Da responsabilidade civil dos diretores*

- |  |     |
|--|-----|
| 1. O sequestro dos bens dos diretores .....  | 213 |
| 2. A responsabilidade civil do diretor-secretário do estabelecimento bancário falido pelas quantias irregularmente recebidas dos subscritores do aumento do capital social ..... | 218 |

## § 2.º

*A responsabilidade do Banco para com o emitente de cheque*

- |   |     |
|---|-----|
| 3. A responsabilidade do sacado perante o emitente pela recusa sem causa justificada de cumprimento da ordem de pagamento ..... | 219 |
|---|-----|

## CAPÍTULO VI

## PROPRIEDADE COMERCIAL

- I. A locação de prédio próprio para estabelecimento comercial (*Sumário jurisprudencial*) ..... 223

## I

*Das particularidades do contrato de locação mercantil*

1. A denegação injustificada da autorização para transferência da contrato de locação do prédio ..... 223
2. A aplicação da "lei de luvas" a locação de terreno para fim comercial. .... 225
3. A constituição de sociedade pelos locatários em face do contrato de locação ..... 226
4. A cessão da locação do prédio do estabelecimento comercial ao adquirente dêste ..... 227

## § 1.º

*Da ação renovatória do contrato de arrendamento*

5. A inaplicabilidade da lei de luvas a internadas ou campos de engorda de gado ..... 228
6. A ausência de contestação e a legitimidade do locador para a propositura da ação renovatória ..... 229
7. A inadmissibilidade da renovação da locação por prazo inferior a cinco anos ..... 231
8. A renovação da locação e a revisão do aluguel .. 232

## § 2.º

*Do direito e ação de retomada do prédio destinado a fim comercial*

9. O prazo para desocupação de prédio ocupado por firma comercial há mais de dez anos ..... 235
10. A natureza do prazo de propositura da ação renovatória e a renúncia das partes a sua decadência .... 236
11. A retomada do prédio para sociedade de que o proprietário é parte ..... 239

## § 3.º

*Da ação revisional do aluguel*

12. Os efeitos da falta de contestação da ação .....	239
13. O pagamento das custas para interposição do recurso e a apreciação judicial da exceção de retomada do prédio .....	241

## CAPÍTULO VII

## PROPRIEDADE INDUSTRIAL

I. A semelhança nominal de marcas e sua diferença por via de retrato humano .....	247
II. Os direitos e as obrigações decorrentes do registro da propriedade industrial ( <i>Sumário jurisprudencial</i> ) ..	253

## Secção I

*Do nome comercial*

1. O conflito entre o título de estabelecimento e a marca de comércio .....	253
2. A inadmissibilidade da ação cominatória a fim de obstar o uso indevido de nome comercial e marca de comércio .....	255
3. O reconhecimento judicial do direito de uso exclusivo de título de estabelecimento no município .....	257

## Secção II

*Das marcas de comércio e indústria*

4. O uso privativo da marca de comércio pelo detentor de seu registro dentro de sua vigência .....	259
5. O uso de marca indicativa de falsa procedência e o característico do crime de ação pública .....	260
6. A especialidade da marca de produtos químicos e farmacêuticos .....	261
7. A imitação de marca por semelhança e a liberação de perdas e danos por ausência de má fé .....	263

## Secção III

*Das patentes de invenção*

- |  |     |
|--|-----|
| 8. As diferenças accidentais de forma não excluem a contra-facção .....                          | 265 |
| 9. A indenização por contrafacção de patente de invenção .....                                   | 267 |
| 10. A interpretação restritiva dos privilégios de invenção .....                                 | 268 |
| 11. A anotação de transferência de patente de invenção a estrangeiro não residente no país ..... | 269 |

## § 1.º

*Da concorrência desleal*

- |   |     |
|---|-----|
| 12. O crime de falsa afirmação tendente a gerar confusão sobre as qualidades do produto ..... | 272 |
|---|-----|

## § 2.º

*Dos direitos autorais*

- |   |     |
|---|-----|
| 13. As criações de linha original de vestuário feminino, o plágio e seu aproveitamento por terceiros ....                                   | 273 |
| 14. A ilegitimidade da reprodução de obra não caída no domínio público a pretexto de melhorá-la ou comentá-la, sem permissão do autor ..... | 277 |

## CAPÍTULO VIII

CONTRATOS E INSTITUTOS DA NAVEGAÇÃO  
E TRANSPORTES MARÍTIMOS E AÉREOS

- |  |     |
|--|-----|
| I. As obrigações decorrentes do transporte marítimo e aéreo ( <i>Sumário jurisprudencial</i> ) ..... | 280 |
|--|-----|

## § 1.º

*Do abandono*

- |   |     |
|---|-----|
| 1. O conceito do abandono liberatório ..... | 280 |
|---|-----|

## § 2.º

*Do transporte*

2. O reembolso da seguradora do pago pela indenização de avarias ao dono da carga .....	283
3. A inoperância da cláusula de não indenizar no conhecimento marítimo .....	283
4. A expedição de certificado de falta das mercadorias e a prescrição da ação de indenização do extravio .	284
5. A exigência legal da assinatura do conhecimento da carga pelo capitão do navio .....	285
6. A irresponsabilidade do transportador pelo dano da carga pelo desvio da rota em consequência da exagerada violência da tempestade .....	298
7. A cláusula da eleição de fôro estrangeiro do conhecimento marítimo .....	299

## § 3.º

*Das avarias*

8. A distinção da avaria da falta ou extravio das mercadorias no ato do desembarque .....	301
---	-----

## § 4.º

*Do seguro*

9. A cláusula "cais a cais" na apólice do seguro ....	303
10. A cláusula "todos os riscos" da apólice e sua compreensão .....	304
11. O dolo do segurado na provocação do sinistro marítimo, sua absolvição criminal e a ação de responsabilidade civil .....	305

## § 5.º

*Da assistência em alto mar*

12. A distinção entre assistência e reboque e seus efeitos .	309
--	-----

## CAPÍTULO IX

## FALÊNCIAS E CONCORDATAS

I. A inarrecabilidade dos bens do sócio pré-morto na falência da sociedade em nome coletivo continuada com os sobreviventes .....	311
II. O processo da falência e seus incidentes e recursos ( <i>Sumário jurisprudencial</i> ) .....	316

## § 1.º

*Os requisitos do pedido falimentar*

1. A nulidade da petição inicial desacompanhada da prova do registro do contrato da sociedade requerente da falência .....	316
2. A falta de qualidade do debenturista para, isoladamente, requerer a falência da companhia emissora .	317
3. O depósito elesivo da falência e seu efeito .....	321

## § 2.º

*Da declaração judicial da falência*

4. O critério para a fixação do termo legal da falência ..	323
5. A inadmissibilidade da falência do espólio após um ano da morte do devedor .....	325
6. O decreto de falência de sociedade por quotas e a responsabilidade do sócio retirante por não arquivamento do contrato de retirada .....	327

## § 3.º

*Da verificação dos créditos*

7. A insubsistência da hipoteca dada no termo legal para obtenção de recursos para pagamento de alguns credores em detrimento dos demais .....	328
8. A necessidade da junção do título de crédito à primeira via da declaração dêste .....	330
9. A exclusão da multa pecuniária na habilitação do credor .....	331

## § 4.º

*Dos embargos de terceiros*

10. A revogação do ato pedida em defesa no processo de embargos à arrecadação de imóvel de venda comprometida ..... 332

## § 5.º

*Da revogação de atos praticados pelo devedor antes da falência*

11. A ação revocatória de cessão de quotas sociais pelo falido ..... 333

## § 6.º

*Da realização do ativo*

12. A inadmissibilidade da venda dos bens da massa antes de iniciado o período da liquidação ..... 334

## § 7.º

*Do síndico*

13. A obrigação do síndico de comunicar à Recebedoria do Tesouro o decreto da falência ..... 335

## § 8.º

*Da concordata preventiva*

14. A justificação do pedido pela impossibilidade de satisfazer compromissos, ainda que não vencidos .. 336
15. A insuspensibilidade da ação contra o avalista por efeito da propositura de concordata preventiva pelo emitente da nota promissória avalizada ..... 338
16. As reclamações trabalhistas em face da concordata da empresa empregadora ..... 339
17. O impedimento de concordata preventiva ao comerciante com dívidas líquidas há mais de trinta dias, embora sem protesto ..... 341

## § 9.º

*Da extinção das obrigações*

18. O termo inicial do prazo para a extinção das obrigações do falido ..... 345

## § 10

*Dos recursos*

19. Os prazos de interposição de recursos e seu regime processual ..... 348
20. O agravo de instrumento é o recurso da sentença de indeferimento de pedido de concordata e decreto de falência ..... 348

## § 11

*Dos crimes falimentares*

21. A validade do laudo firmado por um só perito .. 349
22. A prescrição da punibilidade do crime de falência . 350
23. O termo inicial do prazo da prescrição dos crimes falimentares ..... 353

## CAPÍTULO X

## IMPOSTOS E TAXAS

- I. A ilegitimidade da incidência do imposto de vendas e consignações sobre o "quantum" do imposto de consumo ..... 356

## CRÔNICA DA VIDA JURÍDICA

- O Instituto de Coimbra homenageia o Professor Waldemar Ferreira ..... 390

## DOCUMENTÁRIO LEGISLATIVO

- I. A restauração dos direitos de propriedade industrial e direitos autorais dos alemães atingidos pela guerra — Decreto n.º 43.956 — de 3-7-1958 ..... 401



II.	O fundo portuário nacional e a taxa de melhoramentos dos portos. — Lei n.º 3.421 — de 10-7-1958	406
III.	A comissão executiva do sisal. — Lei n.º 3.428 — de 15-7-1958	418
IV.	A aposentadoria aos segurados dos institutos de aposentadoria e pensões. — Decreto n.º 44.172 — de 26-7-1958	421
V.	O sigilo das operações bancárias. — Projeto n.º 410 — de 1959	423
VI.	O projeto de lei supressora das ações ao portador	448
VII.	A portaria n.º 309, de 30 de novembro de 1959, e as sociedades de crédito, financiamento e investimentos	458

## CAPÍTULO VI

### PROPRIEDADE COMERCIAL

#### A LOCAÇÃO DE PRÉDIO PRÓPRIO PARA ESTABELECIMENTO COMERCIAL

(Sumário jurisprudencial)

##### I

#### Das particularidade do contrato de locação mercantil

I — A denegação injustificada da autorização para transferência do contrato de locação do prédio. — Por acórdão de 19 de maio de 1958, relatado pelo Desembargador JOÃO COELHO BRANCO, a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal negou provimento à apelação cível n.º 46.567, por êstes fundamentos:

1) Com fundamento nos arts. 302, n.º XII, e 303 do Cód. de Processo Civil, o apelante, na qualidade de locatário do imóvel da Estrada Vicente de Carvalho, propôs a presente ação cominatória, a fim de que o respectivo proprietário, ora apelado, seja condenado a dar seu consentimento à cessão, sob pena de pagar a multa de Cr\$ 2.000,00.

Na contestação, sustentou o réu não estar obrigado a autorizar a cessão, enquanto o autor, de acórdo com o contrato, não fizesse prova da idoneidade do cessionário e do fiador, prova que deveria ser feita liminarmente e cuja falta deveria importar em absolvição de instância.

O despacho saneador, transitou sem recurso.

Na sentença final, o Dr. Juiz “a quo” julgou a ação improcedente por deficiência de provas.

Daí a apelação do réu, contra-arrazoada.

2) Em dias não muito arredados, já advertia ilustre jurista pátrio que “uma das hipóteses mais frequentes do abuso de direito na execução dos contratos e a relativa à cláusula pela qual o locador de um prédio condiciona ao seu consentimento a sublocação ou

cessão da locação. A faculdade de recusá-lo não deve ser exercida sem motivo sério e legítimo" (DARCY BESSONE, "Aspecto da Evolução da Teoria dos Contratos", 1949, n.º 64, pág. 129).

Nesse sentido, atesta JOSSERAND que, na exegese das cláusulas restritivas ou limitativas do consentimento para transferir da locação predomina a tendência que subordina a eficácia da recusa do proprietário a razões sérias, plausíveis e legítimas, apreciáveis pela Justiça cuja autorização supre o consentimento do "dominus" recalcitrante. É, como diz o emérito Prof. de Lyon, a doutrina "qu'ou pourrait appeler la thèse de la relativité, qui subordonne l'efficacité du refus du stipulant à des raisons sérieuses, plausibles, à des motifs légitimes dont l'appréciation est laissée au tribunal, si bien que la résistance injuste, abusive du bailleur sera vaincue et que le sous-locataire ou le cessionnaire pourront entrer en jouissance avec l'autorisation de justice, laquelle tiendra lieu de l'agrément du propriétaire récalcitrant" ("De l'esprit des Droits et leur relativité, 1927, n.º 129, pág. 167).

Confirma GAUDEMMENT que os tribunais distinguem em seus efeitos entre a cláusula que veda a sublocação e a cessão e a que as permite com autorização do proprietário, na qual este não adquire o arbítrio de negar o consentimento, dado que deve comprovar ter para tanto justos motivos: "Les tribunaux jugent que la clause selon laquelle le locataire ne pourra céder le bail ou sous-louer qu'avec le consentement du bailleur diffère de la clause d'interdiction, et ne permettent au bailleur de s'opposer à la cession ou à la souslocation que s'il a de justes motifs" ("Théorie Generale des Obligations", 1937, pág. 484).

Esse controle jurisdicional, obstando ao arbítrio imotivado do locador, justifica-o MORIM como sanção de equilíbrio entre o direito de propriedade e o direito do trabalho do locatário ("La Révolte du Droit Contre le Code", 1945, pág. 106).

Nessa orientação do direito, bem se compreende por que, na legislação portuguesa vigente, é ferida de nulidade a cláusula que, em arrendamento de estabelecimento comercial ou industrial, proíba o transpasse, tanto que, verificado este, nele se compreenda a sublocação do prédio, sem necessidade de autorização do senhorio (PINTO LOUREIRO, "Tratado de Locação", vol. I, pág. 132 e vol. III, pág. 141).

Na espécie, a cláusula sexta do contrato estabelece: "O outorgado poderá sublocar o imóvel no todo ou em parte, sob sua exclusiva responsabilidade ou ainda transferir o presente, caso em que será previamente ouvido o locador que não se oporá, "desde que o cessionário seja idôneo e apresente fiador a contento".

A transferência não é, portanto, vedada mas está apenas subordinada a assentimento do proprietário, que não poderá negá-lo, sendo idôneos o cessionário e o fiador.

Não haja assim, cláusula proibitiva, mas tão só limitativa, restritiva.

Basta a prova da idoneidade do cessionário, ou adquirente do estabelecimento, prova que, de certo, decorre da própria capacidade aquisitiva do negócio, com a responsabilidade por ativo e passivo, o que é precípua garantia do senhorio; e, também, a prova da idoneidade do fiador, sobre a qual diz PONTES DE MIRANDA: "Quanto às pessoas jurídicas, a prova mais prestante é a do capital e último balanço da pessoa jurídica; depois a certidão do impôsto de renda pago, a informação de bancos e firmas de conceito, as certidões negativas do registro de protestos de letras e do distribuidor de ações. Quanto às físicas, prova de propriedade de imóveis, ou de outros direitos reais de apólices e ações, nominativas, certidão de impôsto de renda, informações de bancos e firmas de conceito" ("Tratado de Direito Predial", 1953, pág. 125).

Qualquer dessas provas deve ser admitida e basta a transferir o ônus da prova da não idoneidade.

Certo é, todavia, que "in casu", o locatário, não obstante advertido, resistiu sempre a produzir qualquer prova sobre a idoneidade do cessionário e do fiador.

Não há, portanto, como deixar de concluir com a sentença que, julgou a ação improcedente, sem, porém, obstar a que o direito do apelante possa exercitar-se adequadamente.

**2 — A aplicação da "lei de luvas" a locação de terreno para fim comercial.** — Por acórdão de 8 de julho de 1958, relatado pelo Desembargador NELSON RIBEIRO ALVES e publicado no "Diário da Justiça" de 22 de janeiro de 1959, a Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal deu provimento em parte à apelação cível n.º 47.606, nestes têrmos:

"Arguiu a apelante, em princípio que o apelado era parte ilegítima, desde que a locação era de terreno e não de prédio, ficando afastada, assim, da proteção da denominada "lei de luvas".

A alegada ilegitimidade "ad causam" não podia prosperar, pois a lei se referiu, inquestionavelmente, a bem imóvel, nêle incluído terreno, acrescentando que a locação, na espécie, foi tipicamente comercial, consoante os têrmos da cláusula segunda do contrato.

Em referência ao mérito, o pedido de retomada para uso próprio não podia ser acolhido, pois a apelante não fêz prova de ser comerciante, parecendo que dita atividade era exercida por seu marido, mas não se prova, inclusive do regime dos bens.

Acresce que o terreno não se mostrou próprio ao material do comércio explorado pelo marido da apelante, que era de móveis, o que não aconteceu com o ramo do apelado que sempre foi o de construção, além de não ter logrado deferimento para a pretendida construção, tudo a evidenciar a invalidade do pedido de retomada para uso próprio.

Relativamente ao aluguel o perito desempatador fez o arbitramento de três mil cruzeiros comparando com o valor do aluguel da loja, onde se encontra instalado o apelado, mas o preço da locação na espécie só podia ser o de Cr\$. . . proposto, aliás, em defesa, levando-se em consideração, inclusive, a variação econômica do momento”.

NOTA — Discordou do julgado o Desembargador *Oscar Tenório*, cujo voto vencido assim declarou:

“O apelado é carecedor de ação. A leitura do contrato de locação mostra que ele não merece a proteção da chamada “lei de luvas”. Trata-se de um terreno a ser utilizado como anexo ao comércio de materiais de construção do locatário.

Ora o Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, embora em sua ementa fale em imóveis, no texto se refere várias vezes a prédio (art. 8.º parágrafo único, art. 25...), evidentemente no sentido estrito.

Tem sido esta, com muita frequência, a orientação do nosso legislador, como se vê, por exemplo, no Decreto n.º 19.573, de 7 de janeiro de 1931, que dispõe sobre a locação de prédios por militares e civis, nos casos que menciona, onde a expressão prédio tem sido limitada.

Dir-se-á no caso ora em exame que as partes estipularam o prazo de cinco anos para a locação, tendo em vista enquadrar o contrato na lei de luvas. Sem relevância o argumento, pois em outra cláusula se indica a possibilidade de ser renovado o contrato.

*Oscar Tenório”.*

3 — A constituição de sociedade pelos locatários em face do contrato de locação. — Por acórdão de 15 de julho de 1958, relatado pelo Desembargador OSNY DUARTE PEREIRA e publicado no “Diário da Justiça” de 15 de julho de 1958, a Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal negou provimento à apelação cível n.º 47.934, pelo seguinte:

“O apelante alugou um galpão a G. e I. B. para que nêle instalassem uma fábrica de móveis. Isto ocorreu em agosto de 1955. Em janeiro de 1956, os locatários constituíram entre si a sociedade Comércio e Indústria de Móveis R. Ltda. Isto significa a transformação de uma sociedade de fato, em sociedade de direito e, perante terceiros, uma simples mudança de nome de uma pessoa jurídica. Somente um ano e meio depois dessa mudança, intentou o locador a presente ação e porque o sócio B. se substituiu pelo novo integrante R. G. V.

A jurisprudência é vastíssima e pacífica, no sentido de não considerar cessão, o fato de constituírem os sócios na locação, uma sociedade para explorar o negócio que instalaram no prédio e introduzirem novos componentes na firma.

O locador reconheceu a legitimidade da substituição de nome da pessoa jurídica, mantendo-se inativo e recebendo os aluguéis, sem ressalva ou protesto algum, por cerca de ano e meio, desde o registro da sociedade comercial — R. Ltda.

É óbvio que diante de tais características, não existe sublocação.

Cumprе acrescentar que R. Ltda., se apresentou para purgar a mora e, não obstante, a rejeição do aluguel no ato, o saneador declarou as partes legítimas e não houve interposição de recurso.

Impossível, pois, modificar a jurídica sentença recorrida”.

**4 — A cessão da locação do prédio do estabelecimento comercial ao adquirente dêste.** — Por acórdão de 11 de novembro de 1958, relatado pelo Desembargador HUGO AULER e publicado no “Diário da Justiça” de 21 de maio de 1959, a Quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal negou provimento à apelação cível n.º 49.334, decidindo:

“Com efeito, o fato de haver o apelado pretendido vender o seu estabelecimento comercial a terceiro, a quem necessariamente outorgou um contrato de sublocação, mal denominado de arrendamento, negócios que posteriormente foram desfeitos por ato bilateral, não poderá constituir infração do respectivo contrato de locação principal que está sob a égide do Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934.

E assim é de decidir-se porque a cláusula contratual pela qual o locatário comerciante se obriga a não ceder ou transferir o contrato sem o consentimento do locador que não poderá negá-lo desde que o cessionário seja idôneo ou apresente fiador a seu contento, deve ser entendida à luz do princípio contido no art. 3.º do Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934.

Com efeito, se o legislador estabeleceu a norma de que o direito assegurado aos locatários de obter a renovação judicial do contrato de arrendamento do prédio em que mantém a respectiva propriedade comercial ou industrial poderá ser exercida por seus cessionários ou sucessores do fundo de comércio ou de indústria, segundo o disposto na invocada disposição legal, é óbvio que se não poderá negar aos titulares originários da locação o direito de ceder o contrato ou de promover a sublocação total do prédio aos adquirentes dessa mesma propriedade comercial ou industrial.

A entender-se de outro modo, estaria ilidida a própria razão de ser e a própria função social da denominada "lei de luvas" que visa à proteção do fundo de comércio e de indústria, no qual está integrado o contrato de locação, e dar-se-ia ao locador a faculdade de impedir que o locatário alienasse o seu patrimônio comercial ou industrial.

Aliás, na espécie, há a ponderar ter sido o apelado impedido tão somente de ceder o contrato a terceiro no caso de fazê-lo a quem não apresentasse fiador a contento do apelante "ou" a que não tivesse idoneidade.

Dêsse modo, não havendo êsse último feito a prova da inidoneidade do cessionário é bem de ver que inexistente a prova da infração contratual.

Por sua vez, também não poderá, nem poderia constituir infração contratual a construção de barracões no terreno em questão por isso que tanto não poderá ser equiparado a obras que, por sua natureza, modifiquem a solidez, a estrutura e a estética do prédio, conforme estipula a cláusula 6.<sup>a</sup> (sexta) do contrato de arrendamento, tanto mais quanto se trata de um imóvel situado em um dos mais longínquos subúrbios desta Cidade.

Por tôdas essas razões é que se impõe o desprovemento da presente apelação".

### § 1.º

#### Da ação renovatória do contrato de arrendamento

5 — A inaplicabilidade da lei de luvas a invernadas ou campos de engorda de gado. — Por acórdão de 17 de junho de 1958, publicado no "Diário da Justiça" de 16 de fevereiro de 1959 e relatado pelo Ministro AFRÂNIO ANTÔNIO DA COSTA, não se tomou conhecimento do recurso extraordinário n.º 9.010, de Santa Catarina, pelo seguinte voto:

"O Sr. Ministro AFRÂNIO ANTÔNIO DA COSTA: — Consta do acórdão recorrido:

"I) Consta destes autos que a firma G. & Irmãos arrendou duas invernadas de campos, matos e cultura, situadas no distrito de Campo Belo e pertencentes às apelantes E. e A. P., mediante as cláusulas estipuladas no contrato, e, como estivesse a terminar o prazo do arrendamento, pretendeu renová-lo, com fundamento no Decreto n.º 24.150 de 20-4-1934, propondo a presente ação.

As proprietárias das invernadas, entretanto, na contestação, impugnando o pedido de renovação do contrato, reclamam a restituição dos imóveis, de acôrdo com os artigos 1.192 e 1.194 do Có-

digo Civil, por não ser aplicável ao arrendamento em questão o citado Decreto n.º 24.150, tanto mais que o contrato a renovar foi feito por 4 anos, quando a lei exige o prazo de 5 anos.

O Dr. Juiz de Direito, pela sentença, julgou procedente o pedido dos autores e decretou a renovação da locação, na forma convencionalizada no contrato.

III) A questão prejudicial arguida pelas rés, ora apelantes, isto é, a inaplicabilidade do Decreto n.º 24.150 ao pedido de renovação do arrancamento das invernadas, tem procedência jurídica, tendo-se em vista a finalidade do referido Decreto, que visou amparar, tão somente, o fundo de comércio ou de indústria, como se evidência dos seus próprios "considerandos".

Concluiu julgando os autores ora recorrentes carecedores de ação. Veio o recurso extraordinário dando por vulnerado o Decreto n.º 24.150.

Não conheço do recurso. Não há como sustentar em face da lei, da doutrina, e da jurisprudência, a renovação do arrendamento de uma invernada com o prazo de 4 anos, possa ser deferido com apoio na lei protetora do fundo de comércio. Invernada é campo de engorda de gado. Sequer foi demonstrado como anota o acordam a existência de fundo industrial. Decorrente puramente de fatores naturais, nada lhe acrescentaram os recorrentes. Aliás, o prazo do contrato, que é o primeiro, é de 4 anos. Nem o recorrente se arriscou a precisar o artigo de lei contrariado, dando-a por violada em globo".

6 — A ausência de contestação e a legitimidade do locador para a propositura da ação renovatória. — Por acórdão de 23 de abril de 1959, relatado pelo Desembargador GASTÃO MACEDO e publicado no "Diário da Justiça" de 17 de setembro de 1959, a Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal deu provimento à apelação cível n.º 1.434, para anular o processo a partir da sentença recorrida e mandar que o juiz julgue o feito, pelo seguinte:

"1) A autora foi totalmente injustiçada, neste feito, sofrendo um tratamento que não merecia, "data vênica" dos ilustres julgadores, amparados nas culminâncias de PONTES DE MIRANDA, mas, nem por isso, mais justos.

Não é possível que se exija do locador que propôs ação renovatória do art. 26 do Decreto n.º 24.150 a prova do exercício do comércio, por parte do locatário, por mais de 3 anos. A exigência do art. 2.º, letra "c" do aludido decreto só se aplica, evidentemente, ao locatário, pois só ele tem interesse nessa prova, que é uma das defesas do locador. Mas se foi este quem propôs a ação, aceitou, implicitamente, essa circunstância.



Transferir a exigência para o locador seria colocá-lo à mercê do locatário, arrebatando-lhe um direito que a lei lhe outorga. Bastaria, para tanto, que o locatário suspendesse o exercício do comércio antes de 3 anos, para se perpetuar no imóvel, pagando aluguer congelado, por força da lei do inquilinato, que prorroga o contrato, por tempo indeterminado, pelo mesmo aluguer.

Isso é claríssimo, e nenhum autor, por mais categorizado que seja, poderá contrariar a evidência.

2) Por outro lado, julgar o autor carecedor de ação, a pretexto de que o locador não tem o direito de obrigar o locatário a continuar como inquilino e que, não tendo este contestado o feito, a função jurisdicional não pode ser exercida, também não é exato.

O que PONTES DE MIRANDA diz é o seguinte:

“O locador pede a renovação porque lhe parece existir o direito, a pretensão e a ação do locatário. “A sua petição é de cumprimento do dever e obrigação de renovar, judicialmente, o contrato”. No expor, lealmente, o que se passa, pode ele pedir a alteração; ou que o juiz renove o contrato, “se o locatário aceitar a renovação, porque o direito formativo gerador pertence ao locatário e não ao locador”, ou que o juiz, se falta algum pressuposto, isto é, se os arts. 1.º, 2.º ou 1.º, 2.º e 3.º do Decreto n.º 24.150 não incidiram por falta de suporte fático, ou se o locatário não quer renovar, declare que não se pode constituir o novo contrato”. Para o mestre, o locador é apenas um pedinte, que não tem o direito de pedir a renovação, mas só propõe a ação por um dever, pela obrigação de renovar o contrato, como um vassallo que pede, humildemente, ao seu soberano que aceite a renovação. (Veja-se o trecho acima citado em “Trat. de Direito Predial”, 5, 275, § 70 n.º 1).

O saber e autoridade do mestre são enormes, mas não seria ousadia dizer que não é bem isso que está no artigo 26 do Decreto n.º 24.150, que é sutil. Sim, o locador tem o dever de renovar a locação, se o locatário a quiser, “mas não nas condições que este quiser”. É por isso que dito dispositivo lhe dá o direito de propor a mesma ação do locatário, para “regular o seu dever de prorrogar, ou não, a locação”, como diz expressamente. A lei não estabeleceu a ditadura do locatário sobre o locador. Obrigou este a renovar o contrato, em determinadas condições e não ao completo arbítrio do locatário.

3) É certo, certíssimo, que o inquilino não está obrigado a continuar com a locação, mas não o é menos lhe assiste o direito de continuar na locação, a preço baixo, ou de se perpetuar no prédio.

Assim, de qualquer maneira, a ação tem que continuar, decidindo o Juiz como entender. O que não se pode fazer é trancá-la, truncando um direito de locador, expressamente declarado em lei.

Quem exerce um direito estabelecido em lei não pode ser julgado carecedor de ação, em função dos truques do locatário, e de doutrinas teoricamente muito bonitas, mas que, na prática, podem nos conduzir ao absurdo e a injustiça”.

**7 — A inadmissibilidade da renovação da locação por prazo inferior a cinco anos.** — Por acórdão de 21 de janeiro de 1958, publicado no “Diário da Justiça” de 22 de outubro de 1959 e relatado pelo Desembargador A. SABOIA LIMA, a Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal decidiu assim:

“A sentença apelada bem apreciou no seu mérito a prova dos autos e concluiu julgando o autor carecedor do direito à renovação, declarando que o contrato primitivo, que o apelante pretende ser renovado, fixou o prazo da locação em quatro anos e seis meses, logo fora da espécie do Decreto n.º 24.150, de 1934.

De fato, o locatário não tem direito a renovar o contrato de locação comercial por prazo inferior a cinco anos improcedente a arguição de fraude à lei quando se trata de “primeira locação”.

Mas, se “posterior e sucessivamente” novos contratos são outorgados e passam êles a fazer um só todo, pois é uma locação só, e se somados seus prazos perfazem um total igual ou superior a cinco anos, tem o locatário direito à renovação e o senhorio não pode escusar-se do império da lei especial sob a alegação de que a locação deve ser apreciada através de cada um contrato isoladamente.

Como salienta ETIENNE BRASIL, na sua erudita monografia, em que demonstra o alto valor do seu espírito jurista:

“O assunto é dúbio quando o contrato é de 54 meses, ou 4 anos e meio, etc. Por um lado, com efeito, a fraude e a coação não se presumem nas transações diárias.

Por outro lado, quem, por iniciativa própria, celebra contrato precário, sem malícia, nem imposição de outrem, só pode se queixar de si mesmo” (“Inquilinato Comercial”, pág. 173).

Como diz ainda o douto ETIENNE BRASIL, “em cada caso devem ser pesquisadas a intenção das partes, e a espontaneidade da parte fraca.

Pode haver até malícia do locatário calculadamente descuidado” (Ob. cit., pág. 173).

Mas, se o Dr. Juiz bem aplicou a lei e apreciou a prova dos autos, não teve razão em condenar o autor nos honorários do advo-

gado, incabível nas ações de renovação do contrato, por não se aplicar ao casos o disposto no art. 64 do Código de Processo Civil”.

8 — A renovação da locação e a revisão do aluguel. — Por acórdão de 31 de agosto de 1956, relatado pelo Desembargador EURICO PORTELA e publicado no “Diário da Justiça” de 21 de maio de 1959, Quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal deu provimento em parte à apelação cível n.º 37.765, decidindo:

“A se vêr dos autos, os locatários ocupam o prédio desde abril de 1920, nêle sempre instalados com negócio de sêcos e molhados, ora sob a firma F. O. & Cia. Ltda. E o fazem através de sucessivos contratos, sendo que pelo de fevereiro de 1932 foi a locação prorrogada pelo prazo de 15 anos, a terminar em dezembro de 1946, mediante o aluguel mensal de Cr\$. . .

Em princípios de 1939 e porque necessitasse o imóvel de obras urgentes, delas se encarregaram os locatários, convencionando-se, em virtude disso, a dilatação do prazo do contrato por mais sete anos, a findar assim em dezembro de 1953, mediante o aumento de mais Cr\$. . . no preço da locação, que passou a Cr\$. . . por mês. Este o contrato atacado pela ação de revisão proposta pelo Espólio locador, enquanto que os locatários pleiteiam a sua renovação, movendo também ao Espólio ação de consignação em pagamento dos aluguéis e encargos do contrato, com fundamento na recusa do inventariante em recebê-los.

Com referência à ação de revisão de preço do aluguel, indeneável é a ocorrência das condições que a autorizam, como pleiteada com fundamento no art. 31 do Decreto-lei n.º 24.150, de 1934. A realidade dos fatos está a mostrar, sem necessidade de grandes provas, que as oscilações do meio econômico, no curso do contrato ultrapassaram de muito o limite estabelecido em lei, para que se não perceba que o aluguel de Cr\$. . ., fixado em 1946, não correspondia à data da revisão — 1952 — a uma remuneração justa do valor da coisa alugada.

Sem razão, assim, a oposição primeira dos locatários do direito de revisão, sob fundamento de que a zona em que se localiza o imóvel H., estaria imune aos efeitos da inflação. E sem razão, ainda, ao reputarem exagerado o preço do aluguel, de Cr\$. . ., como fixado pela sentença, com fundamento no bem elaborado laudo do perito desempatador. Para comprovar o acêrto do julgado nêste ponto, basta atender-se ao fato de que tal aluguel corresponde a uma taxa aquém de 7% sôbre o valor da coisa alugada isso em se tomando por base o preço de Cr\$. . . do imóvel, tal como encon-

trado um ano antes, pela avaliação procedida nos autos de inventário.

Alegam ainda os apelantes que, vencidos em parte os locadores, a êles de se carregar em proporção as custas do processo. Mas não houve "quantum" pedido na inicial; disseram apenas, para efeitos justificadores da revisão, considerarem o valor do aluguel como superior a Cr\$. . . , sem que nessa importância pedissem a condenação dos locatários, como prova a concordância expressa do espólio ao laudo desempatador em que se firmou a sentença. Não foi assim o espólio vencido, em parte, no seu pedido. E quanto aos herdeiros desistentes do pedido de revisão, ainda com acêrto decidiu o julgador que a parte que lhes coubesse se incorporasse à dos demais herdeiros, pois que, no caso a desistência aproveitara aos herdeiros e não aos locatários, estranhos a solução da renda entre os co-herdeiros.

Improcede, assim, o apêlo dos locatários no tocante à ação de revisão do preço do aluguel.

No que concerne à ação de consignação, sem dúvida está ela bem posta e bem decidida a sua procedência pela sentença apelada. Acentuou o julgador a injustificada recusa dos locadores ao recebimento do aluguel devido, que na oportunidade outro não poderia ser que o em vigor.

Por fim no que toca à ação renovatória da locação, não acolheu a sentença a oposição dos herdeiros à renovação pleiteada, quer pelo alegado descumprimento por parte dos locatários das obrigações do contrato em curso, quer quanto ao pedido de retomada pleiteado por alguns dêles, com assentimento dos demais.

De fato, não colhe a primeira arguição, pois a se vê, dos autos, como demonstrou a sentença, provaram os locatários o preenchimento dos requisitos que a lei assina para a renovação intentada.

No que tange a retomada, pareceu ao ilustre julgador não se revestir de sinceridade o pedido feito. Isso porque não demonstraram os retomantes um propósito definido de utilizar o prédio para determinada atividade e em determinadas condições, como seria necessário para se acolher o pedido, ressaltando, ainda, tratar-se de diversos herdeiros que exercem diferentes gêneros de comércio, de pouco vulto, com pretensão de estabelecerem no imóvel filiais de seus pequenos negócios. Todavia, não se deve denegar ao proprietário, no caso, aos herdeiros, o direito primeiro de vir a usar do que é seu, a menos que resulte demonstrado não se revestir o pedido de sinceridade.

"In casu", cinco herdeiros pediram o prédio para uso próprio, sem oposição dos demais, conforme dos autos da renovação. Por

que se lhes recusar este direito, pelo simples fato de não terem apontado ao Juízo quais as partes em que se virão a localizar no imóvel, ou o preço com que atenderão ao respectivo aluguel, se a esta indiscriminação não se opõem os demais interessados que sequer condicionam a retomada pedida à questão de preço? Bem de ver que isso constitui matéria estranha à intervenção dos locatários, a quem pouco importa o destino que os proprietários preferiram dar ao imóvel que lhes pertence, do momento que o venham usar. E a restrição única que, no caso, a lei lhes impõe é de não se ocuparem de comércio igual ao do locatário despedido.

Sem relêvo para impedir a retomada, o fato de pequeno ser o capital da sociedade de três dos herdeiros, donos de uma sapataria à rua D. Ana Nery, e de que grande não seja o negócio do outro, estabelecido com casa de consérto de máquinas, em prédio próprio à rua Senhor dos Passos.

Não padece dúvida de que todos os retomantes são comerciantes, estabelecidos nesta cidade. Não se lhes pode, assim, increpar de insinceros tão só por fato da modestia de seus negócios, e que porisso mesmo queiram se prevalecer do ensejo que se lhes abre, com a concordância de todos os demais herdeiros, de virem a se estabelecer em prédio próprio, desenvolvendo as suas atividades e expandindo o seu comércio.

E desde que assim pleitearam e insistem, em apelação, cinco dos co-herdeiros, a se ver expresso, razão não há para que se lhes denegue a retomada, quer face a direito, porque se há acôrdo com condôminos a retomada é legítima para uso de qualquer um deles, quer em face da prova, que não demonstra a pretendida insinceridade dos retomantes.

Essas as razões que levam a maioria desta Câmara a dar provimento às segunda e terceira apelações, para conceder a retomada; prejudicada, via de consequência, a ação de renovação e negar provimento à primeira apelação, com que visam os locatários a redução do aluguel na ação de revisão”.

NOTA — Confirmando a sentença, o Desembargador *Carlos de Oliveira Ramos* negava provimento a todos os recursos, nestes termos:

“Trata-se no caso de três ações:

- a) ação de revisão de aluguel movida pelo Espólio locador;
- b) ação renovatória de locação intentada pelos locatários;
- c) e ação consignatória, também por estes intentada. Tôdas as três ações foram julgadas procedentes pela sentença recorrida de (fls.), que fixou o aluguel revisto em Cr\$.... mensais decretou a renovação da locação, mediante o aluguel mensal de Cr\$.... E julgou subsistentes os depósitos.

O prédio objeto de ação é o da rua H, 150 antigo, de esquina, com 2 pavimentos e a área de 358 m<sup>2</sup>. (fls.), havendo, nos fundos do mesmo, uma construção que consistia em cinco quartos independentes e que foram transformados em um grande salão (fls.). Trata-se de predio situado em zona comercial de Botafogo, bastante movimentada sendo bom o seu estado de conservação, e total o aproveitamento que dêle fazem os locatários (fls. dos autos de ação de revisão).

O Dr. perito desempatador da ação renovatória arbitrou o aluguel mensal de Cr\$.... que foi acolhido pela sentença, adotando a taxa de 8% sobre o valor do imóvel por êle arbitrado em Cr\$.... A 1.<sup>a</sup> apelação que é dos locatários, objetiva: a) a improcedência da ação de revisão ou pelo menos, a revisão em base menor, (custas em proporção e que o aumento concedido na ação de revisão de aluguel destinado aos herdeiros do Espólio que dessa ação desistiram, lhes caiba a êles apelantes) e b) quanto à renovatória, que seja fixado o aluguel arbitrado pelo seu perito (fls.). A apelação do Espólio locador a 2.<sup>a</sup> pleiteia algo confusamente, a improcedência da ação a retomada do imóvel, aluguel maior e, até o que não conseguiu compreender a revisão do contrato de locação. Finalmente, a 2.<sup>a</sup> apelação é de herdeiros do Espólio que intentam a retomada para o seu uso.

O exame dos autos no entanto evidencia que razão não assiste a nenhum dos apelantes e que, consequentemente a sentença merece ser mantida, dado o seu manifesto acêrto. Realmente, a renovação de locação com indeferimento de retomada, se lhe afigurou justa, porquanto o pedido de retomada formulado por herdeiros do Espólio locador é algo impreciso e indeterminado, não convencendo de maneira alguma. Realmente não se indica com clareza e precisão como seria de mister qual a parte do imóvel que ocuparia cada herdeiro, com o seu comércio e por outro lado, dificilmente se poderia conciliar uma vez deferida a retomada os interesses em choque de herdeiros cada qual desejando utilizar o imóvel do modo mais conveniente aos seus propósitos. Por isso não me convenci da sinceridade de retomada, que me pareceu mais um recurso a fim de obter aluguel, mais compensador, e não convencido a neguei, divergindo, assim, da douta maioria. Quanto à apelação dos locatários também não a provia, porquanto tenho como justos e razoáveis ou aluguéis fixados em ação de revisão na renovatória e considerado descabida a pretensão dos primeiros apelantes quanto à sua condenação nas custas em proporção da ação de revisão ainda com referência a lhes caber a parte do aumento concedido nesta mesma ação que caberia aos herdeiros que da mesma desistiram.

*Carlos de Oliveira Ramos*”.

## § 2.º

### Do direito e ação de retomada do prédio destinado a fim comercial

9 — O prazo para desocupação de prédio ocupado por firma comercial há mais de dez anos. — Por acórdão de 16 de julho de

1958, relatado pelo Desembargador MOACYR REBELLO HORTA e publicado no "Diário da Justiça" de 12 de fevereiro de 1959, a Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal deu provimento parcial à apelação cível n.º 46.490, "para o fim, de tão somente, de conceder à firma apelante, L., R. & B. o prazo de noventa dias (90) para a desocupação do imóvel.

Cogita-se de retomada com fundamento no inciso IV do art. 15 da Lei n.º 1.300, em que o Dr. Juiz "a quo", ao acolher a ação, fixou o prazo de trinta dias para a desocupação das salas. Entretanto, como está provado nos autos, trata-se de firma comercial que ocupa o imóvel há mais de três anos, o dispositivo legal a ser aplicado no pertinente, é o do § 3.º do art. 15 da referida Lei n.º 1.300.

No mais, a sentença apelada se houve com inteiro acerto, uma vez que se trata de retomada parcial para uso próprio em que, embora não seja de se exigir, "a priori", a prova da necessidade, ressaltado ficou nos autos, que a apelada necessita, realmente, das salas pedidas para depósito das mercadorias que se acham amontoadas nos corredores.

Sem qualquer valimento é, igualmente, a alegação de que o dispositivo aplicado só permite a retomada para uso residencial. Desde que expresso que o locador pode pedir parte do prédio em que ocupe ou em que resida, deixou a lei claro que, em se tratando de utilização, tanto pode ser para fins residenciais quanto para qualquer outro — comercial, industrial, escritório, etc.:

Entendeu, pois, a Câmara, ante as razões expostas, acolher o recurso tão somente quanto ao prazo da desocupação, realmente procedente nessa parte".

10 — A natureza do prazo de propositura da ação renovatória e a renúncia das partes a sua decadência. — Por acórdão de 29 de julho de 1959, publicado no "Diário da Justiça" de 22 de outubro de 1959 e relatado pelo Desembargador EURICO PORTELLA, a Quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal deu provimento à apelação cível n.º 45.770, pelo seguinte:

"Trata-se de ação renovatória do contrato de locação do imóvel, à Rua Ipiranga, proposta pelo proprietário do prédio, que pleiteia a prorrogação nas condições da proposta.

Contestando, diz à ré, preliminarmente, que o A. decaiu do direito à ação proposta, em face ao art. 4.º do Decreto-lei n.º 24.150; no mérito que findo o prazo contratual passará a locação a se reger pela Lei do Inquilinato, sujeita assim aos possíveis aumentos que ela autoriza (Lei n.º 3.085, de 1956), opondo-se à pretendida

cisão da área locada e ao pagamento dos impostos. Protesta, finalmente, pelo direito de retenção pelas benfeitorias realizadas na loja.

Em réplica sustenta o A. que é um direito que lhe assiste de renunciar ao prazo de decadência, devendo assim a ação prosseguir, para fixação do preço e demais condições da renovação, ao que não se opôs a ré, desistindo expressamente da preliminar levantada na contestação.

A decisão julgou o "A. carecedor do direito de demandar, porque a ação foi distribuída fora dos seis meses referidos na Lei de Luvas. Em ação própria será decidido se o locatário deverá ou não ser obrigado a desocupar o imóvel, findo o prazo contratual".

Apelam ambas as partes. O A. sustentando que ao Juízo não competia julgar a ação prejudicada de ofício, vez que acordes as partes em fixar as condições da locação através da ação proposta. Assim também entende a ré, que pleiteia, caso seja mantida a decisão recorrida, a condenação do A. nas custas e em honorários de advogado na taxa de 20%.

E de preclusão o prazo consignado no art. 4.º do Decreto-lei n.º 24.150, de 1934, que se consuma pelo inexercício, dentro dêle, quer por parte do locatário, quer do locador, dos direitos que a referida lei lhes assina.

No caso, embora intempestivo o pedido renovatório por parte do locador, com êle está de acôrdo o locatário, pleiteando ambos que se solucione, através da ação proposta, a renovação pretendida.

Impõe-se, assim, averiguar se, na hipótese, pode-se renunciar ao prazo preclusivo.

A lição da doutrina inadmite essa renúncia quando o prazo tenha sido estabelecido em razão de ordem pública, quando tenha êste caráter.

O Decreto n.º 24.150, de 1934, contém princípios de ordem pública, que não podem ser transgredidos, tais as suas condições imperativas, entre as quais, todavia, não se podem incluir as referentes aos prazos do pedido de renovação, vez que o inquilino pode dêle não se valer, o que importa em tácita renúncia aos direitos que a lei lhe confere. Se essa abdicação parte do locador, razão maior não há para que se lhe feche a instância renovatória.

Como preleciona ETIENNE BRASILE ("Inquilinato Comercial", n.º 210) "a decadência do locatário, que não pede renovamento a tempo oportuno não é de ordem pública. Por isso o proprietário pode a ela renunciar, expressa ou tácitamente", salientando, ainda, que o juiz não pode decretar "ex officio" essa exclusão.

Essas as razões pelas quais a maioria desta Câmara dá provimento a ambos os recursos, a fim de que o ilustre Dr. Juiz prossiga na ação, julgando afinal como entender de direitos".



NOTA — Não foi unânime o julgado: teve voto vencido — o do Desembargador *Mário Fernandes Pinheiro Guimarães*, nestes termos:

“Trata-se de ação renovatória de contrato de locação para fim comercial proposta pelo locador, com apóio no art. 26 do Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, contra a locatária, visando a parte dos imóveis locados pela escritura particular de (fls.), constituída pela loja do prédio n.º 88 da Rua Ipiranga.

Divide, êle, assim, o objeto da locação, excluindo do pedido a parte restante, constituída pelo terreno dos fundos do prédio n.º 90, da qual alega necessitar para uso próprio.

*Ex vi* do citado art. 26, comum é ao locador o prazo, para o locatário, no art. 4.º, como se sustenta na contestação.

Depois de ter alegado, preliminarmente, que o locador exercera o direito à renovação do contrato de locação fora do interregno do citado art. 4.º, cinco meses antes da terminação de prazo contratual, e de pleitear, por êsse motivo, a carência de ação, dada a decadência do mencionado direito, a locatária, ante a réplica de (fls.), veio a desistir de tal alegação e a solicitar o prosseguimento da ação.

Proferiu o Dr. Juiz, não obstante o acôrdo das partes em contrário, a decisão apelada de (fls.), julgando o autor, locador, carecedor de ação renovatória, com a ressalva de que será decidido, em ação própria, se o locatário deverá ou não ser obrigado a devolver o imóvel, findo o prazo do contrato.

Nas apelações, locador e locatário, são acordes na reforma do decidido, entendendo aquêle que não estava adstrito ao prazo do art. 4.º e êste que, havendo renunciado à sua alegação de decadência, não poderia o Dr. Juiz, de ofício, pronunciá-la.

Decorrido o prazo do art. 4.º do Decreto n.º 24.150, prazo comum ao locatário e, *ex vi* do art. 26, ao locador, nada impede as partes, extrajudicialmente, renovem a locação, mediante as cláusulas que ajustarem.

O que não se justifica, porém, é que, fora de tal prazo, pretendam a intervenção judiciária no negócio.

Em sua obra clássica — “Renovação de Contrato” (vol. 1.º págs. 359-360, 377 e 378), *Goulart de Oliveira* bem colocou a questão com apóio na jurisprudência nacional *in verbis*:

“377 — Os tribunais brasileiros têm firmado jurisprudência remançosa no sentido de negar validade à antecipação do procedimento das partes. Tem-se entendido, e bem, que o legislador não fixaria um máximo e um mínimo, em determinado prazo para brinco dos interessados, que assim ficariam livres de os afastar para um e outro sentido.

“Como ponderam *Robert-Martins* e *René Maus*, citados, “um prazo, se é de rigor, deve ser estritamente respeitado”.

Ao demais, se os limites não têm valor jurídico na sua fixidez precisa, tanto podem ser antecipados como adiados. E o absurdo é palpável.

“E nada autorizaria, como direito do locador, poder perturbar o sossegô do locador, formulando propostas de renovação, desde o comêço do arrendamento até o seu fim.

378 — No direito brasileiro, como já fizemos notar, o prazo para o exercício de ação de renovação não constitui prescrição, mas verdadeira perempção de direito com todos os seus consertários”.

11 — A retomada do prédio para sociedade de que o proprietário é parte. — Por acórdão de 3 de junho de 1958, relatado pelo Desembargador GUILHERME ESTELITA e publicado no “Diário da Justiça” de 5 de fevereiro, a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal, desprovendo a apelação cível n.º 47.073, decidiu:

“Não contestou o apelante seja o apelado sócio da sociedade comercial que utiliza a loja do prédio de cujo sobrado é aquele, locatário. Nega é que, com base no n.º IV do art. 15 da Lei n.º 1.300, de 1950, lhe caiba o direito de retomar o sobrado para uso dessa sociedade. Mas, como se verifica dos três laudos periciais encontrados nos autos, o sobrado em aprêço é parte do prédio de que o apelado é locador. Se assim é, cumpre encarar o outro ponto de que depende a decisão do pedido de retomada, ou seja, caber ou não, ao locador, o direito de pedir parte do prédio locado para uso de sociedade comercial de que seja sócio. A sentença adotou a solução afirmativa e o fez baseando-se na jurisprudência dos tribunais, inclusive o mais alto deles, como se pode verificar das copiosas indicações encontradas nas obras de LUIZ ANDRADE e MARQUES FILHO, “Locação Predial Urbana”, págs. 220 e segs. e ESPÍNOLA FILHO, “Locação Residencial e Comercial”, pág. 584.

De notar, além disso, que a locação do apelante é por prazo indeterminado e que a sentença, atendendo à época de seu estabelecimento, fixou o prazo de desocupação em cinco meses (Lei n.º 1.300, art. 15, § 3.º). Tudo, pois, a mostrar o acerto da decisão recorrida”.

### § 3.º

#### Da ação revisional do aluguel

12 — Os efeitos da falta de contestação da ação. — Por acórdão de 19 de dezembro de 1958, relatado pelo Desembargador SADY CARDOSO DE GUSMÃO e publicado no “Diário da Justiça” de 11 de junho de 1959, a Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal deu provimento em parte à apelação cível n.º 49.900, para o seguinte:

“Trata-se de ação de revisão de aluguer, nos termos do art. 31, do Decreto-lei n.º 24.150, de 1934.

Os A. A. pleitearam o aluguer de Cr\$. . . sendo o contrato de Cr\$. . .; a ré ofereceu Cr\$. . . e os peritos encontraram alugueres dispares: o dos A. A. importância superior a Cr\$. . .; o da ré: Cr\$. . . (aceito na audiência pela mesma ré) e o desempatador o de Cr\$. . .

A sentença admitiu o aluguer aceito por último pela ré e esta, não obstante, recorre, com as razões pretendendo seja mantida sua primeira oferta.

Os A. A., que agravaram no auto do processo, do saneador, também apelam pretendendo elevação da renda para Cr\$. . .

A Câmara, por votação unânime, rejeita o agravo no auto do processo.

Sustentam os agravantes que a firma A. A. e M. fôra citada, deixando a causa sem contestação, donde a aceitação tácita da oferta.

Mas, a locatária atual é a segunda apelante sucessora, não podendo valer citação feita a pessoa que não é seu representante legal.

Demais: o fato da lei determinar que se aplica às ações de revisão de aluguer o processo fixado para a renovação da locação (art. 31, § 1.º), não importa a incidência de tôdas as normas processuais em causa, mas as que forem aplicáveis e por isso mesmo se excluem os arts. 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 8.º etc.

Há de ser excluída, também, no caso, o art. 7.º, correspondente ao art. 354 do Código de Processo Civil, visto como, na espécie, se trata de majoração de aluguer, fundada na valorização e mais pressupostos a que alude o art. 31 do decreto-lei em causa.

Esses pressupostos não de ser provados pelo autor e a simples omissão de contestação, ou revelia do réu, de nada valem, porque ao autor compete fazer prova do seu direito, não podendo esta ser substituída por confissão, que é referida à matéria de fato.

Terá, assim, que haver exame pericial e arbitramento, não sendo possível homologar proposta contra a verdade real, com manifesta iniquidade, mesmo porque incide, na hipótese, a norma do art. 16 do Decreto-lei n.º 24.150, de 1934, o qual está inteiramente de pé e que ordena ao Juiz a observância da equidade, "tendo, sobretudo, em vista as circunstâncias especiais de cada caso concreto".

Na fixação do aluguer, entretanto, o Dr. Juiz "a quo" acolheu o laudo praticamente negativo do perito da ré, o que se afigura injusto à maioria dos Juizes da Câmara, em se tratando de imóvel, com duas frentes (para a rua Washington Luís e Av. Mem de Sá), com sobrado residencial, circunstâncias que justificariam aluguer superior a Cr\$. . . mensais.

Todavia, dados os fatores de rebate: as pequenas proporções do prédio, os pesados encargos que pesam sobre a locatária e a "equidade, a excluir fixação no máximo, razoáveis os critérios do desempatador, cujo laudo é acolhido".

NOTA — Vencido, o Desembargador *Nelson Ribeiro Alves* negava provimento dos dois recursos, nestes termos:

“Cuidou-se de ação de revisão, fundada no artigo 31 da denominada “lei de luvas”, unicamente autorizada quando ocorrer variação econômica superior a vinte por cento, motivo pelo qual não podiam ser apreciados os elementos previstos no artigo 7.º do mencionado diploma legal, pertinentes ao processo de renovação, como bem ponderou a decisão recorrida.

Claro que a revisão só poderá ter base no valor do aluguel vigente, pouco importando que tenha sido fixado em quantia infima, pois não foi invalidada por qualquer meio de direito, tudo a positivar que os arbitramentos dos peritos fugiram aos preceitos legais, acrescentando que tais perícias só podiam ser ultimamente efetivadas por economistas, a fim de evitar verdadeiros disparates.

Acontece, porém, que o perito dos locadores, ora primeiros apelantes, e o desempatador afirmaram que a variação econômica era da órbita de 77%, o que ressaltou plausível, mas o próprio segundo apelante, em audiência, aceitou a base do laudo de seu perito admitido pela sentença.

*Nelson Ribeiro Alves*’.

13 — O pagamento das custas para interposição do recurso e a apreciação judicial da exceção de retomada do prédio. — Por acórdão de 2 de junho de 1958, relatado pelo Desembargador JOÃO COELHO BRANCO e publicado no “Diário da Justiça” de 12 de fevereiro de 1959, a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal, julgando a apelação cível n.º 47.086, decidiu:

“2 — Suscita a apelada a preliminar de não conhecimento do recurso, invocando o art. 56, § 2.º, do Cód. do Processo Civil, segundo o qual “as custas devidas até a audiência, ou relativas a atos nela praticados, serão pagas pelo interessado antes da interposição do recurso ou da execução da sentença”.

Interpretando êsse dispositivo, firmaram os colégios julgadores, o Egrégio Supremo Tribunal à frente, jurisprudência no sentido de que a falta de pagamento das custas da ação vencidas em primeira instância não obsta à interposição do recurso (Vide ALEXANDRE DE PAULA, ns. 170, 171, 2.452, 2.453, 2.454, 2.455, 2.456, 2.457, 2.458, 5.259, 5.260, 5.261, 8.183-A, 8.188-A, 8.188-B...).

Dizia o Ministro CASTRO NUNES que encontraria o sistema do Código do Processo Civil prejudicar o litigante por falta de pagamento das custas, devidas a serventuários particulares ou ao próprio Estado, que gozam de meios processuais para a sua cobrança” (n.º 2.155). E o Ministro PHILADELPHO DE AZEVEDO reafirmava essa orientação da nossa Suprema Corte de que a falta de pagamento de custas de primeira instância não tem como sanção a perda de recurso, que, assim, será de ser conhecido pelo

Tribunal Superior, dizendo: "E em falta da sanção expressa nesse sentido, a implícita não poderá prevalecer, dès que o Código do Processo não alterou a regra tradicional de que a condenação em custas só se torna definitiva e precisa com o trânsito em julgado da sentença. Pendendo recurso, a condenação em custas é condicional e provisória, nada justificando se liquidem parcelas sujeitas a modificação nas várias etapas subsequentes do processo. A sentença apelada não se outorgou maior segurança quanto à parcela acessória de custas, de modo que o rigoroso pagamento destas se há de limitar ao que concernir com a interposição e subida do recurso" (n.º 2.456). Assim, na interpretação dos arts. 56, § 2.º e 827, § 2.º do Código do Processo, a exegese predominante era que pode a parte apelar mesmo sem pagar as custas a que foi condenada, sendo lícito apenas ao escrivão deixar de remeter os autos sem o pagamento das despesas do preparo e de remessa.

Não obstante a existência de novos arestos em sentido contrário da Suprema Corte, por terem mudado de votos os eminentes Ministro OROZIMBO NONATO e LUIZ GALLOTTI (Alexandre de Paula, ob. cit., ns. 18.591, 24.109, 24.110 e 24.111), é, "data vênia", de prevalecer a antiga exegese, tanto mais quanto, constituindo a sanção de não conhecimento do recurso verdadeira nulidade dêle, não há esquecer que, em bom princípio geral, a omissão de um ato ou de uma formalidade que a lei prescreve só produzem nulidade, quando a lei expressamente o declare ou quando a irregularidade cometida possa influir no exame, ou na decisão da causa (ALBERTO DOS REIS, "Comentário ao Cód. do Proc. Civil", vol. 2.º, págs. 982 e segs.). E o Código do Processo Civil mais além foi quando estatui, no art. 274, "ainda que determinada forma tenha sido prescrita com a cominação de nulidade, esta somente será pronunciada pelo juiz, se não fôr possível suprir-se a falta ou repetir-se o ato".

O Dr. Juiz "a quo", ao invés de mandar suprir a falta, determinou, ao contrário, seguisse o recurso, subindo à Superior Instância.

Essas as razões por que conhece o Tribunal de Apelação.

3 — Na ação de renovação do contrato de locação comercial, ou industrial, a exceção de retomada para uso próprio arguida pelo "dominus" não constitui direito absoluto, estando, ao contrário, sujeito a contróle jurisprudencial.

A própria natureza da chamada lei de luvas, Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, sancionando a coexistência da propriedade comercial, ou industrial, ao lado da propriedade imobiliária, e determinando, no art. 16, que o julgador, na solução dos conflitos entre os titulares delas, aprecie, "além das regras de di-

reito, os princípios da equidade, tendo, sobretudo, em vista as circunstâncias especiais de cada caso concreto”, repele soluções apriorísticas, absolutistas, ou potestativas.

Suscitada a prejudicial da retomada para uso próprio, deve o juiz apreciar a alegação do proprietário em face das circunstâncias e das provas oferecidas pelo locatário para elidir a presunção “*iuris tantum*” que àquele assiste, decidindo afinal da necessidade e da seriedade do pedido.

Nesse sentido, sem dúvida, tem-se orientado a doutrina e a jurisprudência (LUIZ MACHADO GUIMARÃES e LUIZ ANTÔNIO DE ANDRADE, “Coment. ao Cód. do Proc. Civil”, vol. IV, págs. 555 e segs.; “Rev. For.”, vols. 89, pág. 463; 91, pág. 40).

ETIENNE BRASILE, em sua conhecida monografia, depois de observar que “nos primeiros tempos todos encaravam as lides em torno da retomada somente pelo prisma inseguro e falho da “sinceridade”. Prescrutando, porém, as fontes históricas e filosóficas do privilégio dominical, chega, como agora chegamos, à conclusão de que a única justificativa plausível da regalia em questão é a necessidade”, justifica plenamente a sua conclusão com as palavras seguintes: “O Decreto n.º 24.150 serve-se da fórmula incôgrua vai usar. Vimos acima, que a resolução do “*dominus*” não pode ser despótica; que seu “*ius utendi*” não suprime o fundo integrado. Mas o único motivo, capaz de justificar plenamente a retomada edil, é a necessidade “superveniente. 1.º) Motivo de ordem histórica. A “*réprise*” é um instituto, que nos vem, não da França, mas da lei romana “*aede*”. Não havemos de ser mais romanos que os Romanos. Ora, tal medida, em verdade odiosa, tradicionalmente vem sendo subordinada à necessidade: “*nisi propius usibus dominus esse necessariam eam probaverit*” (“Cód. de locato et conducto, 4, 65, 3).

“*Nisi*” é uma condição sine “*qua non*”. A Ordenação Filipina repetiu em linguagem lapidar a mesma coisa: “...quando o senhor da casa por algum caso que lhe sobreveio, “*a ha mister*...”

(1. IV, tít. 24, princ.) – 2.º) Motivo de ordem lógica. Locação supõe fundamentalmente a não precisão. Só um louco empresta coisa de que esteja necessitando. Até prova em contrário, ninguém é presumido insano. Retomada só se justifica com a superveniência de necessidade. 3.º) Jurisprudência requerida. É fato, que a corrente forense do país está se orientando já pelo critério da necessidade que se procura definir (“Inquilinato Comercial”, 1951 págs. 192, 208 e 209).

Diversas não são as afirmações mais recentes de PONTES DE MIRANDA: “Melhor foi o caminho da exigência da alegação e

prova da necessidade, entendendo-se por "necessário" o que tem de ocorrer, ou, para deixar de ocorrer, exigiria gastos desproporcionados. Portanto, excluído o prescindível, o supérfluo, o que só seria necessário admitindo-se no locador propósitos contrários aos princípios de justiça social, liberdade de iniciativa (Crf. Constituição de 1946, art. 145), ou atividade reprovada como abuso do poder econômico, ou por ser como fito o domínio dos mercados nacionais, a eliminação da concorrência, ou o aumento arbitrário dos lucros (Crf. Constituição de 1946, art. 148). Tais excessos podem ser provados por indícios e circunstâncias (Código do Processo Civil, art. 252), e, na apreciação dos indícios, o juiz há de considerar a natureza do negócio, a reputação dos indiciados e a verosimilhança, dos fatos alegados (art. 253) ("Trat. de Direito Predial", vol. V, 1953, págs. 170 e 171).

Na espécie, como acentuou a sentença recorrida, para desacolher a retomada, "a matéria ficou confinada a um vago pretexto, nêle não se declinando, sequer, o ramo de comércio a ser explorado, no local, pelo retomante".

Em verdade, não se pode deixar de considerar, pelo menos como prova circunstancial e indiciária da desnecessidade e da superfluidade do pedido, a não indicação inicial do ramo de comércio projetado, o que constitui, também, cerceamento de defesa para o locatário, porque lhe veda provar a impossibilidade ou inexecutibilidade da instalação do negócio, que está subordinada a leis federais e locais, cujas normas, muitas vezes, vedam a sua localização no imóvel questionado.

Ao locador-apelante, que tão fraca e vagamente bocejara, na contestação, a exceção, fortaleceu-se-lhe o pulso nesta superior instância, em defesa da prejudicial, traduzindo, porém, o novo ardor menos o advento de necessidade superveniente de "reprise", do que reação explícita contra as condições em que foi fixada a renovação do contrato.

É, portanto, de confirmar a sentença, na parte em que denegou a retomada.

4 — A chamada "lei de luvas", Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, oferece dados e indica roteiros a serem observados e seguidos no dirimir da "questio facti" do arbitramento do aluguel. Assim, no art. 8, letra "b", e seu parágrafo único, dá ao locador o direito de mostrar que a proposta do locatário, excluindo a valorização por êste trazida ao ponto, não atende ao valor locativo real o atual do imóvel, em face das condições gerais de valorização do lugar, na época da renovação. No art. 13, § 7.º, determina observar os peritos "tôdas as circunstâncias úteis para o arbitra-

mento do valor real da locação, examinando, outrossim, as condições econômicas e financeiras do momento e de concorrência em matéria do locador". E no art. 16, estatui que "o juiz apreciará, para proferir, a sentença, além das regras do direito, os princípios de equidade, tendo, sobretudo, em vista as circunstâncias especiais de cada caso concreto..."

Na espécie, o aluguel convencionado em maio de 1952, para o contrato renovado era de Cr\$....; a locatária autora ofereceu Cr\$....; e proprietário pediu Cr\$....; o próprio perito da autora não foi além de Cr\$....; o perito do réu locador chegou a Cr\$....; o perito desempatador não foi além de Cr\$....; e a sentença aceitou esse arbitramento, que seria baseado em razoável taxa de rentabilidade (12%) do capital investido. Não há, todavia, como aceitar a conclusão do laudo desempatador, acolhido pela sentença, porque não é aceitável o valor de Cr\$.... dado para a loja, tratando-se de prédio novo de quatro pavimentos, como mostram as fotografias e situado na rua mais central e comercial do bairro. Esse não pode ser o valor atual da loja, e o próprio laudo fornece elementos para evidenciá-lo. Afirma-se, com efeito, no laudo, que "o aumento do custo de vida, de acordo com elementos fornecidos pela "Conjuntura Econômica", desde 1 de julho de 1956, foi de cerca de 50%. Como, pois, admitir que um aluguel fixado em 1952 em Cr\$...., possa, em 1957, ser arbitrado em apenas Cr\$...., isto é, com um aumento de somente cerca de 30%.

A própria Lei n.º 3.085 de 29 de dezembro de 1956, que prorrogou a legislação do inquilinato, nos arts. 2.º e 5.º, admitiu, em locações para fins não residenciais excluídos do regime de "lei de luvas", um reajustamento de 200% sobre os alugueres iniciais.

Assim, decidiu o Tribunal arbitrar o novo aluguel em Cr\$.... e o valor do seguro em Cr\$...."

NOTA — Manifestou-se em dissidência o Desembargador *Guilherme Estelita*, provendo a apelação em parte, para acolher o pedido de retomada, julgando a ação renovatória improcedente, pelos motivos a seguir:

"Sem dúvida alguma, não há mais hoje direitos absolutos. A ninguém ocorreria contestar o asserto. Mas coisa diversa é assegurar o direito de retomada, quando se apresenta com os requisitos legais. Não exige a lei do locador retomante, para opor-se à renovatória, senão que declare "que o prédio vai ser usado por êle próprio locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente" (Dec. n.º 24.150, de 1934, art. 8.º, e). Nada mais.

Certo, pode o locatário demonstrar ser insincero o pedido, quando as circunstâncias do caso, assim o tornem. Nada, porém, foi dado pelo Dr. Juiz *a quo* como fundamento à sua convicção de ser o pedido insincero, que "a matéria (da retomada) ficou confinada a um vago



pretexto, nêle não se declinando, sequer, o ramo do comércio, a ser explorado no local, pelo retomante”.

Ora a exigência de tal indicação, não a autoriza a lei, que se limita a dispor: “o prédio não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo de comércio ou indústria do inquilino do contrato em trânsito”) § único do citado artigo, letra e).

Trata-se, destarte, de uma exigência feita contra a letra clara da lei, e em prejuízo do direito do locador. Tanto mais inadmissível quanto poderia ter o locador razões sérias para não poder desde logo indicar o ramo aludido porque ainda não fixado no gênero do comércio a explorar.

Nem se pretenda devêra essa indicação ser feita — apesar de não exigida em lei, para habilitar o inquilino a provar a impossibilidade ou inexecuibilidade de negócio futuro.

Em nada adiantaria ao locatário essa indicação prévia pois o locador, se insincero no seu pedido, saberia fazê-la em favor de comércio possível e exequível e, depois, estabelecer-se com um outro. Não estaria com isso violando a lei, que só lhe prescreve uma redação — não explorar o mesmo ramo de comércio e indústria do inquilino.

Devem as leis, segundo a norma superior, ser interpretadas e aplicadas com atenção aos fins sociais a que se dirigem e às exigências do bem comum. A êsses princípios se atem o juiz as aplicar sem lhe criar exigências que elas não contêm.

*Guilherme Estelita*”.