

# PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

## MEDIDA CAUTELAR DE ARRESTO

Julgado em

03/06/1981

---

### COMO SE LEGITIMA O CESSIONÁRIO COMO SUCESSOR NO FUNDO DE COMÉRCIO

#### RESUMO

' - ... Se é verdade que na interpretação do Decreto 24.150/34, têm os Tribunais entendido ser nula a cláusula contratual que veda a cessão da locação, não menos real, contudo, é que o contrato, firmado com a original locatária, não contém nenhuma cláusula nula ou defesa em Lei, posto que somente condiciona tal procedimento à anterior manifestação do locador, acerca do novo locatário e de seu fiador, como expresso na de número 6 (seis), "in verbis": "A locatária poderá transferir o presente contrato a terceiros desde que as obrigações inerentes ao presente instrumento estejam rigorosamente em dia, reservando-se o locador o direito de aceitar ou não o novo locatário, bem como seu fiador". - As considerações formuladas na resposta, ..., do que o "autor recusou-se terminantemente a dar sua aquiescência por escrito, radicalizando a sua negativa, ainda que lhe fossem dadas maiores garantias...", restaram improvas, não se trazendo para os autos, um mínimo de elemento probatório. - Competia, pois, demonstrar-se, de modo iniludível, ter ocorrido um abuso de direito do locador, na recusa da cessão do contrato. - Ocorre, todavia, que se por epítrope, fosse acolhida a afirmativa de injusta negativa do locador, na cessão do contrato, restaria infringida a cláusula contratual, suso mencionada, por não haver se ofertado, à consideração do proprietário o nome do fiador, como exigido. - Além do mais, é certo que as prerrogativas legais para o exercício da renova tória podem se estender aos eventuais cessionários e sucessores, face o artigo 3º do Decreto nº 24.150/34, entretanto, não menos correto é afirmar-se que esse Diploma Legal estabeleceu, no seu disciplinamento, conceito próprio e particular do que seja a figura do cessionário ou do sucessor comercial ou industrial. - Assim, como cessionário ou sucessor, a Lei reconhece não o continuador da locação, isoladamente, mas também, cumulativamente, o que seja continuador do estabelecimento comercial. A razão é óbvia: a Lei de Luvas ampara unicamente as renovações de locações que possuem fundo de comércio. - Assim é que CARVALHO SANTOS considera a questão: "Tenha-se em conta, todavia, que o cessionário ou sucessor a que alude a Lei é o comercial, isto é, o da casa comercial, nunca o da locação". (Código de Processo Civil Interpretado, Vol. V, página 11). - IVAN DE HUGO SILVA. em sua obra "RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL E DESPEJOS", esclarece que: "Cessionários e sucessores compreendem-se não só os continuadores da locação em si, mas do negócio, do estabelecimento comercial, o que significa coisa bem diversa e vem sendo confundido continuamente". "Ocorrendo apenas a transferência da locação, sem o transpasse do negócio, não se recobre o cessionário das condições previstas em lei para exercer a renovatória (página 30)". - Outro não é, também, o entendimento de HÉLIO RODRIGUES na página 23 de sua obra, quando ensina que: "Deve provar que recebeu, não somente o prédio onde passou a exercer a sua atividade de natureza comercial ou industrial, mas também que é sucessor do fundo de comércio que se acha instalado no imóvel. A razão é clara: visa o Diploma a. amparar o fundo de comércio e não a simples transferência de locação". (LOCAÇÃO, DESPEJO E RENOVATÓRIA - pág. 23). - A jurisprudência acolheu, integralmente, o entendimento doutrinário, exigindo que o comerciante, para se amparar na Lei de Luvas deve provar que, além de titular da locação, é titular do fundo de comércio, como locatário, cessionário ou sucessor. - É preciso, pois, reunir os dois elementos: fundo de comércio e direito à locação, posto que transferida a locação, sem a transmissão do estabelecimento comercial, não adquire o sucessor ou cessionário o direito que competia ao autor da transferência, proprietário do estabelecimento comercial. - No caso dos autos a prova logrou demonstrar que ocorreu infração contratual, quando não se submeteu o nome do novo locatário à consideração do proprietário, ora apelado, como também, quando não se indicou o

fiador, ou ainda no momento em que se transferir o contrato, sem a transmissão do estabelecimento, à revelia do locador, com a instalação, inclusive, no local, de ramo diverso daquele exercido pelo original locatário, ou seja, e exploração de uma charutaria, no local onde funcionava uma loja de roupas feitas. - Não há porque reformar-se a decisão recorrida. Julgado em 04-06-1981 Arquivo do Ementário Forense, TA/ 424 EMFOR 417

#### EMENTA

Transferência da locação sem prévia consulta ao proprietário e sem indicação do fiador, contrariando cláusula expressa, constitui infração do contrato. O conceito de cessionário e sucessor, ante a Lei de Luvas, não abrange aquele que continua na locação, isoladamente, mas o que cumulativamente é o continuador do estabelecimento comercial. - Não está protegido pela Lei quem sucede na locação e não no estabelecimento comercial.