

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INSTRUMENTO PARTICULAR

Recurso Apelação Cível 53.010
Julgado em 08/10/1980

LEI DE LUVAS — APLICABILIDADE

RESUMO

- ... A sentença apelada, rejeitando as preliminares suscitadas na contestação à presente ação renovatória de locação, com fulcro no Decreto nº 24.150/34, relativa à ilegitimidade "ad causam" do autor, concluiu, todavia, no mérito, pela improcedência da demanda, sob as básicas considerações de que o estabelecimento de ensino não goza da proteção do Decreto 24.150/34, sendo que, "in casu", não se trataria de locação do imóvel onde funciona o estabelecimento de ensino, mas de locação deste estabelecimento, o que impede a renovação pleiteada. O autor não seria titular do fundo do comércio, que é condição imprescindível ao exercício da ação renovatória. - Irresignou-se o autor com o julgado, e com razão, ao ver da maioria. - O primeiro fundamento da sentença, apelada esmaece, face aos termos do contrato, em cuja cláusula 1ª, se estabeleceu o arrendamento de que se trata, compreendendo o educandário, bem como o prédio onde está localizado, móveis e utensílios, e a razão social. - Por aí se vê que a locação não é apenas do estabelecimento de ensino, mas também do imóvel onde se encontra. - A locação teve início pelo prazo de 25 meses, com vigência de 1º de janeiro de 1973 a 31 de janeiro de 1975 prorrogando-se, automaticamente, por períodos sucessivos e ininterruptos até 30 de dezembro de 1980. - Assim, os prazos contratuais sucessivos, determinados, somam-se a perfazer o período assecuratório do direito de renovação, mormente porque jamais sofreu a locação solução de continuidade, sempre contratada por escrito. - Nesse sentido é a Jurisprudência predominante nos nossos Tribunais, inclusive no Pretório Excelso. - Também não pode prosperar o segundo fundamento da decisão recorrida, ou seja, não ser o estabelecimento de ensino protegido pelo Decreto 24.150/34. - Sobre o tema esta Colenda Câmara, em o v. acórdão da lavra do ilustre Juiz SEVERO DA COSTA, na Apelação Cível nº 53.010 - Boletim Adcoas - nº 47.050, proclamou: "Um estabelecimento de ensino é um empreendimento da Lei de Luvas, desde que preencha seus vários requisitos. Não se pode negar possuir um fundo de comércio a proteger. Numerosas razões jurídicas, econômicas e morais, têm orientado a jurisprudência no sentido de se estender aos estabelecimentos de ensino a proteção do Decreto 24.150/34". - E assim deve ser entendido, porquanto o fundo de comércio é o patrimônio que se cria e se incorpora ao estabelecimento que exerce atividade com finalidade lucrativa, sob o impulso de múltiplos fatores, entre os quais se destaca a criatividade no atendimento da clientela, ampliando-a, ou selecionando-a, de forma a tê-la como elemento preponderante no sucesso do ramo explorado. - Ora, o estabelecimento de ensino, visando lucros na atividade que exerce, com ânimo empresarial, pode, pois, ser titular de fundo de comércio, protegível pelo Decreto 24.150/34. - Por outro lado, é de ressaltar-se que se não foi o autor o criador do fundo de comércio, sem dúvida que o incrementou, ampliando consideravelmente as atividades do estabelecimento, o que fortaleceu-lhe o conceito e o interesse na freguesia, como se encontra exuberantemente demonstrado nos autos. - Observe-se, ainda, que o estabelecimento de ensino em causa, da mesma forma que as empresas comerciais e industriais, recolhe os tributos inerentes a tais atividades, inclusive contribuições para o INPS, FGTS e Imposto de Renda, estando obrigado a manter escrita contábil e regular. - Face ao exposto, é inegável que o Apelante atendeu aos requisitos legais para a renovação do contrato, o que impõe a procedência de presente ação renovatória, cumprindo se fixe o aluguel justo, e o valor do imóvel, para efeito do seguro, para novo período contratual, em perícia, na forma da lei. - A sentença apelada, desatenta a esses aspectos da demanda, não pode, por isso perdurar. - Daí o provimento da apelação, pelos votos

majoritários. Julgado em 09-10-1980 Arquivo do Ementário Forense, TA/363 EMFOR 398

EMENTA

O fundo de comércio é o patrimônio que se cria e se incorpora ao estabelecimento que exerce atividade com fins lucrativos, pela influência de múltiplos fatores, entre os quais se destaca a criatividade no atendimento da clientela, ampliando-a ou selecionando-a, de forma a tê-la como elemento preponderante no sucesso do ramo explorado. - O estabelecimento de ensino visando lucros na atividade que exerce, com ânimo empresarial, pode, por isso, ser titular de fundo de comércio, protegível pelo Decreto 24.150/34. - Se o arrendamento do estabelecimento compreende o prédio onde funciona, e o contrato com as prorrogações sucessivas soma prazo superior a cinco anos, a locação é renovável, segundo as normas do Decreto 24.150/34.