

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA

Recurso Apelação Cível 41.753
Tribunal STF
Relator RENATO MANESCHY
Julgado em 10/06/1980

PRESUNÇÃO DE SINCERIDADE — MODALIDADE "JURIS TANTUM" - CONCEITUAÇÃO**RESUMO**

- A sentença denegou a retomada, por entender faltar necessidade a sinceridade no pedido: retomante com 20 anos de idade, sem experiência comercial e não tendo comprovado o ânimo, através de documentos. - A primeira razão de manter a sentença é que não milita em favor do senhorio, que retoma, nenhuma presunção de necessidade ou de sinceridade. - O que se há de verificar, consoante princípio que, por sua sabedoria e judiciosidade, vem sendo aceito por este Tribunal é o da seriedade. Se a declaração é séria, acolhe-se. Se lhe faltam dons de seriedade, não se acolhe. Mesmo porque, a Lei de Luvas o que busca proteger é o fundo de comércio, dificultando a retomada, restringindo-a a um mínimo de situações que devem ser sérias. - A Jurisprudência desse Tribunal firma-se nesse sentido, conforme se pode depreender do incluso acórdão do Juiz RENATO MANESCHY: "No regime do Decreto-Lei nº 24.150, de 1934, a idéia de proteção ao fundo de comércio sob a forma de renovação do contrato é preocupação constante da Lei, é mesmo a sua linha mestra. A retomada é exceção e, como tal, tem que ser encarada. A preocupação máxima do legislador foi assegurar a proteção ao fundo de comércio, de vez que considerou este como integrando, em parte, o próprio valor do imóvel, trazendo dessarte, pelo trabalho alheio benefícios ao proprietário. Para que o proprietário recuse a renovação, ou exerça o direito de retomada do prédio, é mister que se inspire em motivo sério e legítimo, pois só assim estará usando normal e regularmente o seu direito de propriedade e sua liberdade de contratar. A renovação não é um favor do proprietário, mas um direito do comerciante, concedido para o amparo de seus interesses no conflito de duas propriedades. O problema não se situa em termos de prova da necessidade ou sinceridade, mas pelo menos de demonstração de seriedade do pedido, a ser aquilatado pelo Juiz". (o grifo é nosso) (1º TA - R.J - Ac. un. da Quarta Câmara de 05-08-75, Apelação Cível nº 41.753, Rel. Juiz RENATO MANESCHY, in "Boletim ADCOAS", 1976. verbete nº 42.687). - Também a Jurisprudência do Supremo Tribunal Federal se estabeleceu, no mesmo sentido, de entregar ao Juiz, na verificação das peculiaridades de cada caso concreto, o direito de retornar ou não. Vejam-se as palavras do Rel. Min. BILAC PINTO: "Na aplicação da Súmula nº 481 (*), a melhor orientação é de reconhecer aos Juizes das instâncias ordinárias o poder de apreciar a sinceridade do pedido de retomada, pela análise dos fatos da causa". (O grifo é nosso) (STF, Ac. un. da Segunda Turma de 09-08-1974 Recurso Extraordinário nº 78.330-GB - Rel. Ministro BILAC PINTO, in "Boletim ADCOAS", 1975, Verbetes nº 32.984). - - Negado provimento ao recurso. Julgado em 11-06-1980 VOTO VENCIDO DO JUIZ NARCIZO PINTO (Relator): - A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal já assentou que, em casos como o dos autos, a sinceridade do pedido de retomada é presumida (Súmula 485). - Equiparada por essa forma, a retomada prevista no artigo 8º, alínea "e", do Decreto nº 24.150/34, á assegurada na Lei do Inquilinato Residencial, tem-se que o juiz só deve negar o "droit de réprise" se puder afirmar, de forma objetiva e indubitosa, que o locador não dará ao imóvel retomando a destinação alegada. - Simples conjecturas, calçadas em meras suposições, não podem obstar a retomada ou servir de fundamento ao indeferimento do pedido do locador. - A espécie dos autos é daquelas que só "a posteriori" poderá ficar provada a insinceridade, hipótese em que a locadora responderá por eventual malícia. - Firmado nesses princípios, manifestei-me no sentido da concessão da retomada, com a

consequente improcedência da ação e a condenação do autor ao pagamento das custas do processo e dos honorários do advogado da ré, que fixava em Cr\$ 5.000,00. Arquivo do Ementário Forense, TA/346 (*) "Nas locações regidas pelo Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934 a presunção de sinceridade do retomante é relativa, podendo ser ilidida pelo locatário" ("EMENTÁRIO FORENSE" Nº 255). EMFOR 395

EMENTA

A declaração do senhorio, de que se vai estabelecer no imóvel, deve ser séria, de molde a gerar ao julgador a certeza de que não se trata de um pretexto, para frustrar a proteção jurídica ao fundo de comércio conferido pela Lei de Luvas.