

POSSE DE APENAS METADE DO CAPITAL SOCIAL — SE É ADMISSÍVEL**RESUMO**

: - Como se sabe, a Colenda Corte, após alguns anos de resistência à opinião isolada do grande juiz OROZIMBO NONATO, acabou por consolidar entendimento reconhecendo o direito de retomada do prédio comercial para sociedade da qual o locador, ou seu cônjuge, seja sócio, com participação predominante no capital social. E se juízo está sumulado no verbete nº 486 (*), do Pretório Excelso. - ROBERTO ROSAS, glosador das súmulas do Supremo, nota justificar a Corte Maior esse direito pelo interesse significativo do indivíduo na sociedade, reconhecendo-se-lhe a faculdade de retomada do imóvel nesses casos, apesar da regra *societas distat a singulis*. Há que se observar a participação do locador no capital dessa sociedade, notoriamente predominante, remata o autor. ("Comentários às Súmulas do STF", 4ª edição, São Paulo, RT, 1989, pág. 212). - Ora, no caso, dois são os locadores e apenas um participa do capital social da sociedade para quem se pede o prédio, e, ainda assim, participa com apenas 50% (cinquenta por cento). - É certo cuidar-se de uma sociedade de responsabilidade limitada, não, puramente, de uma sociedade de capitais, onde somente o percentual superior à metade caracterizaria o sócio majoritário, mas, por óbvio, quem não tem mais de 50% (cinquenta por cento) no capital de uma empresa, mesmo que fosse uma sociedade de pessoas, não teria participação preponderante. Parece-me indiscutível esta conclusão. No máximo, poder-se-á dizer que a participação do locador é igual a do outro sócio, pessoa estranha à relação locatícia. - Diante dessas premissas tenho como ofendido o preceito legal invocado, que não contempla no rol de pessoas com direito à retomada a empresa da qual participe o locador, bem assim evidente o dissídio com a Súmula nº 486 (*), a cuja tese adiro e reputo prevalente. Ac. de 26-06-1990 DJ de 20-8-1990 Arquivo do EMFOR - STJ/246 (*) "Admite-se a retomada para sociedade da qual o locador, ou seu cônjuge, seja sócio, com participação predominante no capital social." ("EMFOR - Nº 255) EMFOR 509 EMENTA: - A não sendo descendente, a tutelada não pode ser beneficiária de retomada fundada no art. 47, III, da Lei nº 8.245/91.

RESUMO DO ACÓRDÃO: - Com efeito, não se podendo confundir os vínculos da tutela com os da descendência, outro não poderia ser o desfecho da ação, vez que aquela não está incluída entre as pessoas que podem ser beneficiárias da retomada de imóvel residencial locado. - O argumento desenvolvido no apelo, postulando a equiparação entre a tutela e a descendência, para o fim de retomada, à semelhança do que fez a lei em relação ao companheiro e o cônjuge, não merece acolhida. - É que, além de não haver similitude de situações, não pode o intérprete ampliar as hipóteses de retomada, que a lei intencionalmente restringe, em nome do interesse social. Ademais a pessoa apontada como beneficiário já não está mais sob os efeitos da tutela. - Portanto, por estas considerações, e por não merecer reparos o julgado, nega-se provimento ao recurso. Ac. de 24-06-1993 Arquivo do EMFOR - TA/2.381 EMFOR 543 EMENTA: - O usufrutuário locador sequer precisa de anuência do nu-proprietário para retomar o prédio locado. RESUMO DO ACÓRDÃO: - O recurso merece procedimento, embora, na verdade, o nu-proprietário esteja erradamente colocado como co-autor da ação. - Basta no polo ativo da usufrutuária, que, na forma do art. 718 do CC tem o uso e o gozo do imóvel locado. Pode utilizá-lo para sua residência locá-lo a terceiros e emprestá-lo ou cedê-lo em comodato, inclusive para quem detém a nua-propriedade. - Como tem decidido reiteradamente este E. Tribunal, "o usufrutuário locador sequer precisa de anuência do nu-proprietário para retomar o prédio locado". (JTA 104/234). - Assim, há possibilidade jurídica no pedido de despejo e o processo deve prosseguir com exame das demais condições para o exercício da ação e, a seguir, de seu mérito. Ac. de 01-07-1992 Rev. dos Tribunais - Janeiro de 1993 - Vol. 687 - Pág. 123 EMFOR 531

EMENTA

Inadmissível a retomada do imóvel comercial para sociedade de cujo capital social o locador tenha apenas a metade. Violação da lei (art. 8º, alínea "e" do Dec. 24150/34 e dissídio com a Súmula nº 486 (*) do STF.

NOTA DA REDAÇÃO

RT