

---

**PARALISAÇÃO DAS ATIVIDADES COMERCIAIS PELA LOCATÁRIA — CARÊNCIA DE AÇÃO - CONCESSÃO DA RETOMADA****RESUMO**

- Com a inicial, o locatário deve exhibir a prova de que está explorando no imóvel o mesmo ramo de indústria ou comércio pelo prazo mínimo, ininterrupto, de três anos, anteriores ao dia do ajuizamento da ação renovatória. - Assim, deve ser declarado carecedor da ação o locatário que não puder demonstrar, no dia de ajuizá-la, estar já explorando ininterruptamente no local, o mesmo ramo, durante os três últimos anos. - Ora, foi constatado pessoalmente pelo MM. Dr. Sr. Juiz "a quo", em inspeção judicial por ele realizada com a presença dos patronos dos litigantes, que a loja objeto da ação "encontrava-se fechada, não possuindo o advogado da firma autora, presente ao ato, as chaves do imóvel, ficou ainda constatado, mediante observação visual da parte externa que o comércio que ali se instalara, encontra-se desativado, estando vazia a loja, em seu interior, pelo menos em local acessível à visão", conforme se verifica do respectivo termo então lavrado ... - E, como salientou o julgador do primeiro grau, em sua sentença, a Apelante manifestou-se, ..., acerca daquela inspeção, admitindo a paralisação da atividade comercial, circunstância que faz presumir inexistência de clientela, daí não haver fundo de comércio a proteger, deixando assim a locação de receber o amparo do Decreto nº 24.150/34. - A alegação de que o fechamento do estabelecimento não tinha o intuito de encerramento da atividade comercial, porquanto, na hipótese, era apenas transitório, momentâneo, uma vez que visaria arregimentar forças para a Apelante continuar suas atividades, melhorando e modernizando seu parque gráfico, não restou demonstrada. - De sorte que ocorre, sem dúvida, a carência da ação, por não ter sido preenchido o requisito inscrito no Art. 2º, alínea "c", do Decreto nº 24.150/34, atinente à exploração trienal do comércio. - Como a renovatória é um ação de natureza dúplice, pode o locador, no bojo de sua contestação, oferecer exceção de retomada, como fez o Apelado, que pretende reaver a loja locada para uso de sociedade da qual é sócio herdeiro único do espólio locador, a fim de ampliar seus negócios, utilizando o imóvel como depósito de mercadorias. - Embora não comprovada a qualidade do sócio beneficiário da retomada, de único herdeiro interessado na sucessão do falecido locador, esta circunstância foi aceita pela Apelante, pois, não contestou tal fato. Ac. de 30-04-1991 Arquivo do EMFOR - TA/2.417 EMFOR 548

**EMENTA**

Verificado, em diligência de inspeção pessoal do juiz, o fechamento do estabelecimento, com a paralisação das atividades comerciais da locatária, esta é considerada carecedora da ação, por não preencher o requisito da exploração trienal do comércio anteriormente à sua propositura. Em virtude do caráter dúplice da renovatória, há de ser concedida a retomada exercida na contestação em favor de sociedade, da qual é sócio filho do falecido locador, com participação predominante no capital social.