

ATIVIDADE CINEMATOGRAFICA — EXCEÇÃO QUE VEDA O PEDIDO DE RETOMADA PARA EXPLORAÇÃO DA MESMA ATIVIDADE - INAPLICABILIDADE**RESUMO**

- Ataca-se no presente recurso acórdão que, nos autos de ação renovatória de locação de imóvel destinado à atividade cinematográfica, com pleito de retomada formulado pela locadora, houve por bem reformar a sentença para julgar procedente o primeiro pedido e improcedente a retomada. - A seguinte passagem reflete, com propriedade, os termos da fundamentação contida no bojo do voto condutor do acórdão recorrido, "litteris": "É incontroverso que, a locadora nunca explorou a atividade de cinema no local, tendo somente erigido no novo prédio área reserva àquela finalidade e conseqüentemente ao pretender retomá-la para uso próprio "ainda que venha ser a mesma atividade explorada pela inquilina, face a edificação de prédio com destinação para atividade comercial de hotel e cinema", esbarra no contido no parágrafo único da letra e do artigo 8º do Decreto 24.150, de 20.04.1934, que veda o uso do prédio retomado para o "mesmo ramo de comércio ou indústria do inquilino do contrato em trânsito". A construção de área destinada a determinada atividade lucrativa, é insuficiente para caracterização de fundo de comércio instalado, e mantido, ao longo dos anos, pelo locatário da mesma, que se responsabilizou pela conclusão do espaço e ali instalou os bens imóveis indispensáveis ao seu comércio, ainda que o lugar tenha influência sobre a exploração comercial". (...) - Proclamou, em suma, o Tribunal "a quo" que na espécie incide o óbice da retomada para o exercício do mesmo ramo de comércio, contido na alínea e, do artigo 8º, do Decreto nº 24.150/34, de vez que a locadora não implementou o fundo de comércio nem tampouco explorou a atividade de cinemas, limitando-se a construir suas edificações, cabendo à locatária, nos termos do contido no contrato locatício o acabamento referente a suas instalações. Em contraposição, a locadora recorrente aduz que o aresto hostilizado, ao negar o pleito de retomada, restou por violar o próprio direito de propriedade, salientando que a finalidade precípua da pretensão deduzida não visa à exploração de atividade de cinema, mas, tendo em vistas as vantagens que a edificações oferece, busca a exploração de outra diversão pública, tal como a de casa de espetáculo. - Ainda que o Tribunal "a quo" tenha afastado a presunção de sinceridade, descaracterizando a destinação a ser dada no imóvel pela locadora, tenho que a pretensão recursal merece agasalho, pois a tese adotada não reflete o melhor entendimento acerca do tema. - Com efeito, em sede de locação comercial sob a regência da Lei de Luvas, a exceção que veda o pedido de retomada do imóvel para exploração da mesma atividade comercial do locatário não se aplica aos que possuem instalações destinadas a ramos de negócios específicos, como os teatros, cinemas, postos de gasolina, nos exatos termos do disposto na Súmula nº 481-STF. - O tema, sempre objeto de freqüentes demandas, foi longamente debatido no Supremo Tribunal Federal, ainda no período em que o Excelso Pretório decidia questões de direito federal infraconstitucional. Daqueles debates nasceu a Súmula nº 481, do teor seguinte: "Se a locação compreende, além do imóvel, fundo de comércio, com instalações e pertences, como no caso de teatro, cinema e hotéis, não se aplicam ao retomante as restrições do art. 8º, e, parágrafo único, do Decreto nº 24.150, de 20.04.1934". - O comando jurisprudencial supracitado ajusta-se com precisão à espécie "sub examen". - Ora, o que a teleologia da proibição contida no artigo 8º, e da Lei de Luvas busca evitar é o enriquecimento ilícito pela utilização de comércio já desenvolvido no local, o que não se evidencia em face das particularidades de determinadas atividades, como teatros, cinemas, garagens, postos de gasolina, atividades que por envolverem instalações e apetrechos específicos, pressupõe a sua exploração

em ramo da mesma atividade do locatário. - "In casu", em se tratando de atividade cinematográfica, o fato de não ter a locadora construído o fundo de comércio não tem o condão de fazer incidir o comando pontificado no artigo 8º, e, da referida lei, o pedido de retomada, sob pena de violação ao próprio direito de propriedade. - Nesse sentido, analisando caso análogo ao dos autos o eminente Ministro EDUARDO RIBEIRO, Relator do REsp nº 4.144/SP, considerou que compreendendo a locação o fundo de comércio, não influencia na ret

EMENTA

Em sede de locação comercial sob a regência da Lei de Luvas, a exceção que veda o pedido de retomada do imóvel para exploração da mesma atividade comercial do locatário não se aplica aos que possuem instalações destinadas a ramos de negócios específicos, como os teatros, cinemas, postos de gasolina, nos exatos termos do disposto na Súmula nº 481-STF. - Em se tratando de atividade cinematográfica, o fato de não ter a locadora construído o fundo de comércio não tem o condão de fazer incidir o comando o pontificado no artigo 8º, "e", da referida lei, sob pena de violação ao próprio direito de propriedade.