
CLÁUSULA PROIBITIVA — QUANDO É NULA**RESUMO**

- . . . Houve a cessão da locação, proibida na cláusula 8ª do contrato. Entretanto, não tem razão nessa parte o apelante, porque além do ensinamento de J. NASCIMENTO FRANCO E NISKE GONDO no sentido de que em se tratando de locação regida pela lei de Luvas tal cláusula é nula, também ALFREDO BUZAID, in "Da Ação Renovatória", pág. 163, leciona que: "reagiu recentemente a jurisprudência que passou a considerar um "in fraudem legis" a cláusula que proíbe a sublocação ou cessão do contrato de locação quando é transferido o fundo de comércio". Os que assim pensam, asseguram que no fundo de comércio está automaticamente abrangido o contrato de locação, que nem precisa ser formalmente cedido ao sucessor. Daí, ser indubitoso que há fundo de comércio a ser protegido porque a figura do locatário se confunde com a firma da qual é sócio e se estabeleceu no imóvel. - Quanto às obras feitas no prédio, elas estão previstas e até exigidas no contrato cláusula 7ª, tidas como necessárias à conservação do imóvel, como constatou a perícia no laudo, afirmando em resposta ao 11º quesito que: "tais obras do entender deste perito, valorizam o imóvel da autora porém não muito expressivamente". Note-se, que a própria apelante faz questão de destacar ser o imóvel muito antigo. O que evidencia que sem as obras de conservação poderá ruir. - No que pertine ao último fundamento do recurso, também não assiste razão à apelante. Se o contrato autoriza o comércio de automóveis peças e congêneres, é perfeitamente admissível como congêneres as atividades da locatária de reparos em automóveis, sem colocar em risco a segurança do prédio, como atesta a prova técnica e muito bem acentuou a douta sentença. É princípio aceito pela doutrina e jurisprudência que a introdução de atividades afins nas locações comerciais não importam em infração contratual. Ac. de 14-10-1987 Arquivo do EMFOR, TA/896 EMFOR 478 N. da R.: Por sua 2ª. C. , decidiu o Tribunal de Alçada do Rio de Janeiro que a proibição só é válida quando a cessão se faz a quem não vai continuar o estabelecimento comercial. EMENTA: - Tratando-se de locação comercial pactuada por tempo indeterminado, não tendo sido promovida ação renovatória, é inteiramente viável a retomada por não mais convir ao locador a continuidade da relação "ex-locato", desde que a ação de despejo tenha sido precedida de notificação ao locatário para efeito de desocupação voluntária. - Não explicitando o locatário a natureza das benfeitorias que diz ter introduzido no imóvel, não há que se cogitar de direito a indenização, para efeito de retenção do prédio locado. RESUMO DO ACÓRDÃO: - Por força do disposto nos arts. 5º e 1º, parágrafo 3º, da Lei 6.649/79, locação de natureza não residencial, desde que não regida pela Lei de Luvas, enseja a propositura da ação de despejo por denúncia vazia, impondo-se a notificação premonitória, na hipótese de contrato por tempo indeterminado. - No caso vertente, como bem enfatizado na sentença recorrida, trata-se de locação comercial pactuada por tempo indeterminado, tendo sido o locatário notificado judicialmente para desocupar o imóvel no prazo de trinta dias, consoante atesta o processo anexado ao presente. Daí, não merecer o menor reparo o "decisum" censurado, que deferiu a retomada. - Registre-se que, na espécie, não há de se cuidar de aplicação do Dec. 24.150/34, como pleiteia o apelado, nas razões recursais. É que, segundo se infere dos elementos dos autos, não tomou o locatário qualquer providência no sentido de renovar a locação, com base no sobredito diploma legal. - Também desmerece acolhimento o pleito indenizatório formulado pelo réu, isso porque, como ressaltado na sentença, a contestação foi omissa em discriminar as benfeitorias, não dando margem, assim, à constatação da natureza das mesmas. - Negado provimento à apelação. Ac. de 04-04-1990 Arquivo do EMFOR - TJ/2.020 N. da R.: Devemos esta inclusão à colaboração do nosso assinante, Promotor de Justiça Dr. JOSÉ WILSON FURTADO. EMFOR 5

EMENTA

Nas locações comerciais é nula a cláusula que proíbe a cessão ou sublocação do imóvel. As obras construídas que valorizam o patrimônio do locador e visam à conservação do prédio, não constituem infração contratual. Também não importa em modificação no ramo, a introdução de atividades afins com o objetivo de incrementar o negócio explorado.