

## LOCATÁRIO CONTRA ADQUIRENTE

Recurso                   apelação 53.010  
Relator                   EMERSON SANTOS PARENTE

## LEI DE LUVAS — APLICABILIDADE

## RESUMO

- O art. 6º, da Lei nº 4.137, de 10-9-62, dispõe que: "Considera-se empresa toda organização de natureza civil ou mercantil destinada à exploração por pessoa física ou jurídica de qualquer atividade com fins lucrativos". - É o agravado uma organização de natureza civil explorada por uma pessoa jurídica, com fins lucrativos. - Esse fato é incontroverso, posto que não o nega a agravante. - Tem-se, pois, que o agravado é uma empresa, dentro de seu conceito moderno, com todas obrigações, quer fiscais, quer sociais. - A Egrégia Terceira Câmara Cível do Tribunal de Alçada deste Estado, em Venerando Acórdão da lavra da hoje Desembargadora MARIA STELLA RODRIGUES, já decidiu que: "Renovatória. Sociedade que explora ensino de idiomas. Direito à renovação. - Sociedade que explora ensino de idioma, com finalidade lucrativa, inclui-se no conceito de empresa, com direito à renovação."(A.T.A. vol. 25, pág. 254). - Por outro lado, a Egrégia 6ª C.C. do TA já estabeleceu, igualmente, que "Estabelecimento de ensino tem, em tese, direito à renovatória da Lei de Luvas" (ATA, vol. 19, pág. 69). - Nesse mesmo sentido, a decisão desta Câmara, nos autos da apelação nº 53.010, em que foi Relator o Eminentíssimo Juiz SEVERO DA COSTA, bem como a que foi proferida nos autos da apelação Cível nº 2.827, da 3ª C.C. do TJ, deste Estado, em que foi relator o Eminentíssimo Desembargador GOULART PIRES (A LOCAÇÃO COMERCIAL NOS TRIBUNAIS, pág.47, S ERGIO DA SILVA COUTO). - Fundamentam-se tais decisões no fato do Estabelecimento de Ensino, sendo empresa com fins lucrativos, ter fundo de comércio a proteger. - Outrossim, estabelecendo em seis anos o prazo, de locação, aceitaram as partes, espontaneamente, que a locação ficasse sujeita ao regime do Decreto nº 24.150/34. Ac. de 25-02-1988 Arquivo do EMFOR - TA/903 NO MESMO SENTIDO: Revista nº 5.093, Tr. Just. Guanabara - 3º G.C., Relator: Desembargador IVAN LOPES RIBEIRO, ac. de 26-6-1962; Apelação nº 2.827, Tr. Just. R. de Janeiro - 3ª C., Relator: Desembargador GOULART PIRES, ac. de 30-9-76 e Apelação nº 57.683, Tr. Alçada R. de Janeiro - 2ª C., Relator: Juiz EMERSON SANTOS PARENTE, ac. de 9-10-1980, respectivamente in "EMENTÁRIO FORENSE", Ns. 196, 356 E398. EMFOR 481 EMENTA: - Não se equiparam a estabelecimentos de saúde, para os efeitos de proteção da Lei nº 6.239/75, quer os consultórios médicos, quer as clínicas destinadas não só a consultas, mas também, a tratamentos fisioterápicos ou que contenham estoque de vacinas e remédios. RESUMO DO ACÓRDÃO: - Trata-se de retomada imotivada ou por denúncia vazia, não havendo que se perquirir sobre os motivos que fizeram o locador promover o despejo. - É suficiente a alegação de que não mais lhe convém prosseguir com a locação. - Os requisitos para o exercício da ação estão presentes: é locação para fins não residenciais, vigora sem prazo determinado e houve notificação premonitória regular, que atingiu seu objetivo. - Não assiste razão ao réu em querer enquadrar sua locação nos dispositivos da Lei nº 6.239/75, equiparando sua atividade com a de um "estabelecimento de saúde". - Ao contrário do que diz o recorrente, há necessidade de interpretar a lei e buscar a intenção do legislador. - Não se equiparam a estabelecimentos de saúde, para os efeitos de proteção da Lei nº 6.239/75, quer os consultórios médicos, quer as clínicas destinadas não só a consultas, mas também, a tratamentos fisioterápicos ou que contenham estoque de vacinas e remédios, como no caso dos autos. - Pela amplitude da proteção da Lei, os conceitos de estabelecimentos de saúde e também de ensino, devem ser restritivos. - Estas restrições são bem examinadas por EDUARDO ESPÍNOLA FILHO, em sua obra "A Locação Residencial e Comercial", Freitas Bastos, v. II, 947 e 948, para quem não é possível alargar o benefício, com uma interpretação extensiva, que repugna a natureza do direito singular do

dispositivo, para benefício de particulares. - Também OSWALDO e SILVA OPITIZZ ("Locação Predial Urbana", Saraiva, 1981, pág. 235) ensina que, na expressão hospitais e estabelecimentos de saúde, deve-se entender somente aqueles que internam e hospitalizam doentes e não simples consultórios ou ambulatórios. - Os hospitais e estabelecimentos de saúde são aqueles dotados de pessoal e material destinados ao diagnóstico e tratamento de pessoas que necessitam de assistência médica diária e cuidados permanentes de enfermagem, em regime de internação. A mudança e transporte de equipamento podem causar risco à saúde dos pacientes in

#### **EMENTA**

Considera-se empresa toda organização de natureza civil ou mercantil destinada à exploração por pessoa física ou jurídica de qualquer atividade com fins lucrativos" (art. 6º, da Lei nº 4.137, de 10-9-62). - Estabelecimento de ensino tem a natureza de empresa e, tendo fins lucrativos, goza de proteção do Decreto 24.150/34, posto que tem clientela e ponto, formando fundo de comércio."