

BENFEITORIAS

LOCATÁRIO CONTRA ADQUIRENTE

Tribunal

STF

NECESSIDADE DA TRANSFERÊNCIA DO FUNDO DE COMÉRCIO

RESUMO

- Cogitando-se aqui de retomada para pessoa da família, não se aplica a Súmula 485 (*) do STF. O caso descomporta dilucidação pela simples e cômoda aplicação do princípio da presunção juris tantum de sinceridade, como se se tratasse de locação residencial. Isto enfraqueceria, sem dúvida, a estabilidade da proteção do fundo de comércio. - Quando o proprietário alvitra dar em locação comercial um imóvel seu, fá-lo sabendo que irá submeter-se a um regime jurídico restritivo, posto que ao lado da proteção merecida pelo seu direito dominial, passa a concorrer uma outra proteção, igualmente forte, que é a destinada ao fundo de comércio. Essas proteções vez por outra entram em confronto e aí surge a necessidade de se determinar a sobrepujante. - Sendo a retomada uma exceção relativamente à renovação, deve-se atentar para a regra de hermenêutica que manda interpretar-se restritivamente as normas permissivas do desalijo. - Assim, se na retomada para uso próprio pode-se invocar a sobredita Súmula para considerar-se sincero o pedido, na retomada para pessoa da família tal não é recomendável mormente porque a lei fala em "alegação de necessitar do imóvel". Ac. de 30-10-1990 Arquivo do EMFOR - TA/2.148 (*) "Nas locações regidas pelo Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934, a presunção de sinceridade do retomante é relativa, podendo ser ilidida

EMENTA

Quando a retomada, embora baseada na letra "e" do art. 8º do Dec. 24.150/34, é deduzida para uso de pessoa de família do locador, não se aplica a Súmula STF 485 (*). O caso não se resolve pelo princípio da presunção relativa de sinceridade do pedido, sendo exigível a prova da necessidade da transferência do fundo de comércio do beneficiário, existente este há mais de um ano. É assim, com sentido restritivo, que se há interpretar a parte final do dispositivo suso invocado, dado que a retomada constitui situação excepcional.