



A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 30.423, da Comarca de JUIZ DE FORA, sendo Apelantes: RICARDO HELUEY, SUA MULHER e OUTROS ; Apelante Adesivo: LOSANGO S/A - ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS e Apelados: OS MESMOS.

A C O R D A, em Turma, a Terceira Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., e sem divergência na votação, dar provimento à apelação e, como deserto, o recurso adesivo, pelos fundamentos constantes das inclusas NOTAS TAQUIGRÁFICAS, devidamente autenticadas, que ficam fazendo parte integrante desta decisão.

Custas, na forma da lei.

Belo Horizonte, 10 de fevereiro de 1987.

JUIZ CUNHA CAMPOS, Presidente e Relator.

JUIZ HUGO BENGTTSSON, Revisor.

JUIZ NEY PAOLINELLI, Vogel.

mjam.



NOTAS TAQUIGRÁFICAS

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"Está inscrito para falar pelos apelantes o Dr. Tullio Marques Lopes, a quem concedo a palavra, pelo prazo regimental."

(O advogado proferiu sustentação oral.)

O SR. JUIZ CUNHA CAMPOS:

"Ouvimos, com a maior atenção e renovado prazer, a palavra do ilustre patrono dos apelantes, Dr. Tullio Marques Lopes.

Anotamos os pontos feridos por S. Exa. e acreditamos que, em nosso voto, iremos atender as alegações do patrono dos recorrentes.

a) Losango S/A - Administração e Serviços aforou contra Ricardo Heluey e outros renovatória de locação. Os demandados contestaram e pleitearam a retomada. Realizou-se a perícia, cujo laudo veio aos autos (fls. 153/161 TA). Colhidos depoimentos pessoais, em audiência, a sentença rejeitou o pedido de retomada e concedeu a renovação. Apelaram os demandados, a afirmar que a decisão combatida afastou da jurisprudência dominante e cita decisões do STF (fls. 206/207 TA) e deste Tribunal em apoio de sua posição. Responde a inquilina e avia apelo adesivo para discutir ônus de sucumbência, juulgado deserto (fls. 228 TA). Oficiou a Procuradoria de Justiça.

b) "Data venia", estou em que não decidiu com acerto a digna Juíza.



APELAÇÃO CÍVEL Nº 30.423 - JUIZ DE FORA - 10.02.87
"2"

É que milita a favor do retomante a presunção de sinceridade, como aliás já da Súmula do STF (enunciado da Súmula 485).

Nos termos do enunciado esta presunção de sinceridade pode ser destruída se o locatário produzir prova em contrário. Assim, o ônus da prova é do inquilino e não do locador.

Este ângulo não o percebeu a ilustre julgadora que nada pediu em matéria de prova à locatária e exigiu dos locadores prova a que não estavam sujeitos.

Dessarte, a sentença está em manifesto descompasso com o enunciado da Súmula 485 do STF. Aliás, temos, recentemente, pronunciamentos do STF a reformar decisões deste Tribunal quando não se atende à presunção de sinceridade de que goza o locador.

c) A apelada nada provou contra os locadores e daí porque a retomada deve ser concedida.

O pedido dos contestantes foi preciso, claro, (itens 2,3 da contestação, fls. 29/30) e confirmado em audiência, sem hesitações ou contradições. (fls. 196 TA, 196 v. TA).

O Judiciário não pode solicitar do retomante outros dados além dos fornecidos pelos apelantes. Aliás, se dessejasse maiores esclarecimentos, deveria a Juíza pedi-los, mas não o fez. Vê-se dos depoimentos prestados pelos locadores e apelantes que a ilustre sentenciante nada perguntou e, por isto, não pode, data venia, dizer, como o disse, que o locador não foi claro ao especificar seu objetivo (fls. 205 TA).

Estou, assim, em que a Juíza nada perguntou aos apelantes e locadores (fls. 196, 196 v. TA) e, por isto, não pode dizer que foram imprecisos quanto ao objetivo da retomada (fls. 205 TA).



Ademais, a meu ver, declinaram o ramo do negócio e quem iria geri-lo, e isto é o essencial. Patente está que o retomante não exercerá o mesmo ramo do atual locatário, e o ângulo essencial da espécie encontra-se definido e claro.

O fato do retomante, atualmente, encontrar-se empregado, em nada debilita sua pretensão. O normal e sensato é que, enquanto aguarda desfecho da demanda, permaneça no emprego. Por que se desempregar se a ação não foi julgada? A atitude do apelante é sensata e não lhe prejudica.

d) Dou provimento à apelação para conceder a retomada e negar a renovatória, determinando que a locatária desocupe o imóvel no prazo de 180 dias e, pague as custas do processo e do recurso e honorários de 20% sobre o valor da causa."

O SR. JUIZ HUGO BENGTTSSON:

"O decreto nº 24.150 não exige a prova da sinceridade do locador para retomar o imóvel comercial e nele instalar ramo de negócio diverso do instalado. No entanto, presume-se que o locador tenha intuítos sinceros para a retomada, porque a final milita em seu favor o direito de propriedade assegurado pela Constituição. Essa presunção é juris tantum podendo, por isso, ser demonstrado o contrário pelo locatário, nas lições de Roberto Rosas (Direito Sumular, Com. à Súmula nº 485 do STF).

Meras dúvidas sobre os propósitos do locador não podem obstar o direito de retomada (RTJ. 32/54 - RTJ 44/106. 107).

A autora, "data venia", não conseguiu carrear provas suficientes à demonstração contrária ao pedido de fls. 29/30 TA, onde, de modo claro e inequívoco, os réus retomantes apontam as pretensões, objetivos e respectivas especificações.

No mais, com o Em. Relator, inclusive quanto



ao prazo de desocupação e encargos da sucumbência, porquanto dou provimento à apelação, negando a renovatória e concedendo a retomada, ponderando que, até à desocupação e desde o vencimento do contrato deverá a autora pagar os aluguéis como fixados na própria sentença."

O SR. JUIZ NEY PAOLINELLI:

"Se na ação renovatória de locação de contrato destinado a fins comerciais o locador se opõe ao pedido de renovação e pretende a retomada para uso próprio, milita em seu favor uma presunção de sinceridade que somente será destruída por prova convincente, a cargo do locatário.

Faltante esta prova nos autos, prevalece o pedido de retomada.

Com essas considerações, coloco-me de inteiro acordo com os votos que me antecederam, dando provimento à apelação."

O SR. JUIZ CUNHA CAMPOS:

"Eu queria acrescentar ao meu voto a observação constante no final do pronunciamento do Revisor e concernente ao valor dos aluguéis a serem pagos, colocando-me de acordo com S. Exa."

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"DERAM PROVIMENTO À APELAÇÃO E, COMO DESERTO, O RECURSO ADESIVO."