ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 29.156, da Comarca de BELO HORIZONTE, sendo Apelante: JORGE ABRAS FILHO e Apelados: ANTÔNIO ASSEF EL BACHA e OUTROS.

ACORDA, 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, pelos fundamentos constantes das inclusas NOTAS TAQUIGRÁFICAS, devidamente autenticadas, que ficam fazendo parte integrante desta decisão.

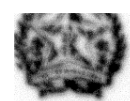
Custas, na forma da lei.

Belo Horizonte, 18 de março de 1985.

JUIZ CLÁUDIO COSTA, Presidente e Vogal.

JUIZ CUNHA CAMPOS, Relator.

JUIZ HUGO BENGTTSSON, Revisor.



NOTAS TAQUIGRÁFICAS

"ADIADO A PEDIDO DO ADVOGADO DO APELANTE."

ad/apf



NOTAS TAQUIGRÁFICAS

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"Estão inscritos para falar, pelo apelante, o Dr. Celso Renato Cabral e, pelos apelados, o Dr. Farid Assramy."
(Os advogados proferiram sustentação oral.)

O SR. JUIZ CUNHA CAMPOS:

"Sr. Presidente, ouvi, com atenção e prazer, as palavras dos ilustres patronos das partes, o advogado do apelante, Dr. Celso Renato Cabral e o patrono dos apelados, Dr. Farid Assramy e observei os argumentos lançados da tribuna, bem como esclareço que li hoje, com atenção, o memorial elaborado pelos recorridos e que me foi nesta manhã apresentado. Espero examinar todas as peças lançadas da tribuna e esclareço que não empresto à falta de registro do contrato e à cláusula de vigência contra terceiros, "data venia", não empresto a esta ausência a relevância que muitos lhe dão.

De início, assinalo que li, com atenção, o memorial elaborado pelos recorridos.

a) Como se vê do relatório, cuida-se de recurso dirigido contra sentença que negou a renovação de contrato pleiteado pelo ora apelante e acolheu o pedido de retomada contido na contestação. O recurso veio a tempo e modo e passo a seu exame.

Preliminar.

b) Segundo o apelante, na ausência de reconvenção, a retomada não poderia ser deferida. Como se sabe a renovatória é uma ação dúplice e destarte a pretensão a retomar poderá vir na própria contestação. Rejeito a preliminar.

Mérito.

c) É de se verificar se presentes se encontram os requisitos necessários para a retomada.

Na hipótese dos autos a retomada não se concederá se o locador pretende instalar no imóvel mesmo ramo que o inquilino.

Esta Câmara já decidiu que há colisão de interesses (e infração à regra acima) quando o locador pretende instalar empresa de ramo amplo onde se compreende o gênero de comércio exercido pelo inquilino. Em outras palavras, uma empresa maior pode conter como um de seus objetivos o ramo explorado pelo locatário. Cuida-se da Apelação 22.297 para cuja decisão, no sentido acima, concorri com meu voto (D.J.M.G. 22/11/83).

d) O perito registrou que o apelante "comercializa" calças, camisas, shorts, bolas esportivas, meias, tênis e chuteiras. Vê-se pois que seu ramo inclui artigos esportivos.

A sociedade constituída por dois dos proprietários tem como objetivo lanchonete, padaria, confeitaria, produtos comestíveis, artigos esportivos em geral, com exceção de sapatos e roupas esportivas e artigos de couro (bolas).

Aparentemente a exceção lançada no texto do contrato eliminaria o aproveitamento do ponto para o mesmo ramo. Todavia, tal não se dá. Se alguém faz um ponto onde se exibem determinados artigos esportivos, este ponto se prestará, como é óbvio, para a venda de artigos correlatos.

Buzaid já observou que um dos objetivos da lei "é prevenir a hipótese de transmissão da clientela do antigo ocupante para o novo" (Da ação renovatória, 2ª ed., Saraiva, S. Paulo, 1981, vol. II, nº 295, p. 494). A meu sentir, o contrato acostado aos autos registra um objetivo social - artigos esportivos em geral - que propiciará transmissão de clientela. O comprador de bolas, tênis, shorts é um freguês para artigos esporti-



vos, ainda que estes não sejam exatamente as bolas, roupas e sapatos excluídos do objeto da nova sociedade.

Daí porque, mantendo o entendimento já por mim adotado (e aqui referido), rejeito o pedido de retomada e acolho a renovatória.

Adote as conclusões do laudo do perito oficial, Dr. Jorge Lasmar e arbitre o aluguel inicial (01/11/83 a 01/11/84) em 405.000 (quatrocentos e cinco mil cruzeiros) e será corrigido, ano a ano, pelo índice de variação das ORTNs, até 28/02/86, quando a matéria será regida pela legislação ora vigente.

Custas do processo e do recurso pelos apelados que pagarão honorários de advogado de 10% sobre o valor de causa."

O SR. JUIZ HUGO BENGTTSSON:

"1. Desnecessária a utilização da via reconvençional para que o locador exerça o direito de retomada, podendo e devendo fazê-lo no âmbito da própria contestação, dada a natureza dúplici da ação renovatória (Julgados TAMG, Minas de 07.06.84 - Ap. Cv. nº 23.979, Rel. Juiz Abel Machado, Belo Horizonte).

Rejeito a preliminar.

2. O locatário Jorge Abras Filho comercializa com: calças, camisas, shorts, bolas esportivas, meias, tênis e chuteiras (fls. 132-TA).

O contrato social de "Organizações Bacha Ltda." estabelece que seu objetivo é o comércio de: bar, lanchonete, padaria, confeitaria, produtos comestíveis, artigos esportivos em geral, com exceção de sapatos e roupas esportivas e artigos de couro (bolas) (fls. 132-TA).

Ora, pretendem os retomantes, na constituição de uma prometida sociedade, se instalarem no local onde se encontra o inquilino, já com fundo de comércio constituído, com firma



que tem ramo de comércio mais amplo a englobar o do atual locatário.

Na realidade, "proíbe a lei seja o prédio utilizado, na hipótese da letra "e" do art. 8º, para o mesmo ramo de comércio ou indústria a que se consagre o inquilino do contrato em trânsito" (Ivan de Hugo Silva, in "Despejos e Retomadas", 2ª ed., fls. 379).

Outrossim, para a caracterização do "mesmo ramo de comércio ou indústria", a que se refere o parágrafo único do citado artigo da denominada lei de Luvas, deve-se levar em conta e em consideração a atividade principal desenvolvida pelo estabelecimento.

Todavia, à míngua de tais elementos, somos de entendimento de que a proibição permanece desde que os pretendentes à retomada almejem instalar-se com ramo de comércio mais amplo a conter os objetivos do ramo explorado pelo locatário.

O direito de retomada não é absoluto. (R.T.J. 66/298).

Acompanhando, no mais, o em. Relator, rejeitando o pedido de retomada, para dar por procedente o pedido de renovatória, com os aluguéis, para o primeiro ano, de 405.000, com atualização anual pelas ORTNs e, a partir de 28.02.86, em consonância com o Dec. Lei. 2283/86.

Sucumbência com o Relator."

O SR. JUIZ CLÁUDIO COSTA:

"Peço adiamento."

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"ADIADO A PEDIDO DO VOGAL. O RELATOR E O REVISOR DAVAM PROVIMENTO À APELAÇÃO."

NOTAS TAQUI GRÁFICAS

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"Este feito veio adiado, da sessão anterior, a pedido do Juiz Vogal. O Relator e o Revisor davam provimento à apelação."

O SR. JUIZ CLÁUDIO COSTA:

"Do memorial que me foi enviado pelo ilustre advogado dos apelados, após o pedido de vista, consta "que os Proprietários antes de escolher os ramos de suas futuras atividades, tomaram o cuidado de irem à Junta Comercial e examinar os ramos de atividades da locatária e constataram que ela trabalhava apenas com a exploração do comércio de meias, armarinhos, roupas feitas e outros artigos que interessar, como está indubitavelmente provado pelo Contrato Social de Locatária de fls. 245 na cláusula V, e pelo seu novo Contrato Social que se vê às fls. 248 e 249, constata-se pela sua cláusula 6ª que o seu objetivo continuava sendo a exploração do comércio de roupas feitas, armarinhos, meias, gravatas e cintos".

Isso é verdade e consta das declarações de firma, cujas cópias foram juntadas pelo autor às fls. 228/231 TA.

Entretanto, não me parece correta, frente ao ato constitutivo da sociedade da qual fazem parte os autores, a alegação, também constante do memorial, de que o locatário, "ao tomar conhecimento dos ramos de negócio que os proprietários iriam explorar quando retomassem o imóvel, astuciosamente passou a ven



der também artigos esportivos, e como é óbvio, a perícia que iria ser feita muito tempo depois, iria encontrar no estabelecimento da locatária, como de fato encontrou, materiais esportivos, e como se viu, tanto o Dr. Relator baseou o seu voto no fato de que a perícia constatou que a locatária vende materiais esportivos, como também o Revisor".

Deixo claro que anotei esses pontos do memorial a mim enviado, porque nele o seu signatário afirma que "não foi abordado o problema do ramo de negócio ou de comércio, porque jamais supus que fosse ele ser fundamento para ser negada a retomada" e que "realmente fui surpreendido, porque foi a astúcia da parte contrária que levou o Sr. Relator e Revisor a negarem a retomada, sob o fundamento de que o contrato social dos retomantes prevê a exploração do ramo de artigos esportivos".

Daria inteira razão aos apelados se fosse somente a perícia que tivesse revelado que o apelante, além dos ramos de comércio constantes das declarações de firma de fls. 228/231 TA, vende também artigos esportivos.

É que poderia o apelado ter passado a vender artigos esportivos depois de saber do objetivo social da sociedade constituída pelos apelados, ou mesmo depois do pedido de retomada.

Todavia, pelo que se vê do ato constitutivo da sociedade formada pelos apelados (fls. 63/64), a venda de artigos esportivos era do conhecimento destes quando da constituição da sociedade Organizações Bacha Ltda. e a perícia somente constatou o fato.

Vê-se que do contrato social de fls. 63/64 TA que a Sociedade Organizações Bacha Ltda. foi constituída, tendo como objetivo social o comércio de "bar, lanchonete, padaria, confeitaria, produtos comestíveis, artigos esportivos em geral,



com exceção de sapatos e roupas esportivas, e artigos de couro (bolas)".

Ora, o senso comum informa que foge da normalidade fazer constar do contrato social que a sociedade explorará um gênero de comércio (artigos esportivos em geral), com exceção de duas ou três espécies (sapatos e roupas esportivas, e artigos de couro).

De ordinário, coloca-se como atividade o comércio de um gênero de mercadoria ou algumas das espécies do gênero, isto é, artigos esportivos em geral (gênero) ou roupas esportivas, bolas, chuteiras, etc. (espécies).

Como consta do contrato social de fls. 63/64 TA) fica evidente que os apelados sabiam que o apelante já vendia antes da constituição da "Organizações Bacha Ltda." os produtos constantes da ressalva, ou seja: sapatos e roupas esportivas, e artigos de couro (bolas).

Dáí verificar-se que com razão os eminentes Juízes Relator e Revisor, que viram a impossibilidade de retomar o fato de que a sociedade constituída pelos apelados irá explorar, entre outras atividades, uma já explorada pelo apelante.

No mais, coloco-me de inteiro acordo com os votos que me precederam e nos seus exatos termos dou provimento ao apelo."

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"DERAM PROVIMENTO À APELAÇÃO."



APELAÇÃO CÍVEL Nº 29.172 - PITANGUI - 13.09.85

"9"

xecução atinja os terceiros adquirentes de boa fé" (Processo de Execução, 3ª ed., pág. 167).

A meu sentir, porém (aqui apresento parcial discordância com o mestre Humberto Theodoro), mesmo não inscrita a penhora, as alienações posteriores poderão ser ineficazes perante a penhora, desde que o credor comprove a má fé do terceiro adquirente, isto é, que ele sabia da existência da penhora incidindo sobre o bem, quando o adquiriu.

A necessidade de se infundir segurança aos negócios jurídicos impõe que se prestigie sempre a boa fé, mas a má fé nunca há de encontrar agasalho em direito.

Sem dúvida que a alienação feita pelo devedor ao primeiro adquirente será sempre ineficaz perante a penhora, pois se trata de alienação em desrespeito a um ato judicial solene, mas as alienações posteriores, mesmo sem inscrição da penhora, mas desde que o adquirente tenha tido ciência dela também se apresentam com o mesmo vício, isto é, enfrentam a autoridade estatal judicante que determinou o ato de constrição do qual o adquirente tinha ciência.

No caso em apreço, porém, nenhuma prova foi feita pelo credor para mostrar que as alienações posteriores à feita pelo devedor foram realizadas com ciência dos novos adquirentes da existência da constrição judicial sobre o bem negociado.

Assim, dou provimento ao recurso para julgar procedentes os embargos de terceiro, invertidos os ônus da sucumbência."

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"DERAM PROVIMENTO AO RECURSO, VENCIDO O RELATOR;"

TOR;"

EB/MS/mgda