

A Retomada na Locação Parcial

ENÉAS DE MOURA

(Da Divisão Jurídica do I.A.P.B.)

.....
 "Se o locador pedir parte do prédio que ocupe ou em que resida para seu uso pessoal ou para residência de descendente, ascendente, ou pessoa que viva às suas expensas".
 (Art. 15, n.º IV, da Lei n.º 1.300).

PERMITE a vigente lei do inquilinato a retomada de parte de prédio alugado a terceiros, uma vez que se destine ao uso pessoal do ocupante, seus ascendentes, descendentes ou pessoa que viva às suas expensas.

Divergências na interpretação do que seja locação parcial tem havido, não somente entre estudiosos do direito, mas, entre juízes de primeira instância e até dos próprios tribunais de justiça.

Não padece dúvida de que o despejo, isento de fraude, é de ser concedido na locação parcial. O que se torna difícil, entretanto, é estabelecer-se a diferenciação entre locação parcial e locação total quando se tratar de dependências de certa forma isoladas.

A lei do inquilinato que precedeu a atual, ou seja, o Decreto n.º 6.739, de 26 de julho de 1944, usava, em seu Art. 8.º, letra "f", a expressão "cômodos" para estabelecer a diferenciação, o que não ocorre com a lei ora em vigor. A supressão da expressão em causa, teve, naturalmente, o fito de evitar pluralidade de interpretação, quase sempre objeto de abusos e fraudes.

Parece-nos acertada a opinião de alguns juízes sobre o que seja locação parcial e locação total. A autonomia de uma residência relativamente a outra é o que necessariamente caracteriza a locação total ou de todo o prédio; para alguns estudiosos ou julgadores, o fato de uma dependência achar-se situada, por exemplo, dentro de muros embora isolada, não exclui o seu enquadramento no Art. 15, n.º IV, da Lei n.º 1.300.

O certo é que a diferenciação entre a locação parcial e a locação total ocorre quando se trata de dependências integradas no imóvel e não de unidades independentes, autônomas, distintas ("Revista dos Tribunais", 212-487).

Para o eminente PONTES DE MIRANDA ("Tratado de Dir. Predial", 40/168), é de se adotar, para o estabelecimento da diferenciação, dentre outros, o critério da numeração do logradouro, do pagamento separado de impostos etc.

Excelente e judicioso critério. Não raro se encontram cômodos pertencentes ao mesmo imóvel, na mesma rua, com numerações diferentes, embora os impostos não sejam pagos em separado. Nesses casos, torna-se indispensável a produção de boas provas.

Provado que tais dependências não têm numerações próprias e que não pagam impostos em separado, não há como negar-se a condição de dependência, e, portanto, protegida pela expressão legal de locação parcial.

E' de se esclarecer que o legislador não condicionou o direito de retomada à propriedade do imóvel. Qualquer locador pode pleitear a retomada para uso próprio, e ainda para residência de seus ascendentes, descendentes ou dependentes, sem ser proprietário do imóvel.

Mas, não é somente para residência que a lei permite a retomada. Por isso, preferiu o legislador empregar a expressão *uso próprio*.

Pedida a dependência para uso próprio, do locador, tanto pode ele ocupar a parte locada para residência, como destiná-la a ampliação ou instalação de atividades comerciais ou industriais. A finalidade da retomada para uso pessoal independe da condição de residência ("Revista dos Tribunais", 200/544).

ESPÍNOLA FILHO ("Locação Residencial e Comercial", pág. 168), afirma:

"Igualmente, há de se considerar o caso de precisar o proprietário da casa, onde mora, para ocupá-la com negócio, indústria ou atividade profissional, e continuar a utilizá-la, transferindo residência para o prédio retomado."

E, prevenindo sobre fraudes:

"Não resta dúvida de que tal poderia dar motivos a fraudes. Não se compreende a perspectiva de instalar o proprietário uma oficina, ou armazém, em prédio destinado ao lar de uma família, luxuoso, fino, artístico" (*Ob. cit.*).

Afastada a hipótese de fraude pela produção de provas, pode o locador utilizar o imóvel retomado para todo e qualquer uso, inclusive o comercial e o industrial, se não se tratar, é claro, de imóvel luxuoso, artístico, fino, destinado tão-somente ao uso de famílias.

Outra é a hipótese quando a retomada se destina ao uso de descendentes, ascendentes ou dependentes. Então, não poderá o locador dar

a dependência desocupada outro fim que não seja o residencial, como ocorre quando o pedido de retomada é feito para uso próprio.

O proprietário do imóvel não está sujeito a fazer provas da necessidade que tem de retomar a dependência locada a terceiros. Embora a produção de provas faça parte da boa norma processual, para a retomada, na locação parcial, não há essa necessidade, excetuadas, entretanto, as ações propostas por sublocadores. Se não é o proprietário do prédio quem requer a desocupação da

dependência, para uso próprio, é indiscutível a necessidade da produção de provas. E' como opinam ESPÍNOLA FILHO, "Locação Residencial e Comercial", pág. 167; HÉLIO RODRIGUES, "Locação e Despejo", pág. 144; PONTES DE MIRANDA, "Locação Predial", pág. 167, e muitos outros juristas de renome.

A retomada, pois, para uso próprio, como se infere do texto da lei, faculta ao locador o uso da dependência para todo e qualquer fim, excetuada a nova locação.