

AÇÃO CONTRA O LOCATÁRIO — CITAÇÃO DOS OCUPANTES - DESNECESSIDADE**RESUMO**

- Examinados somente os dados lançados na inicial, verifica-se que o impetrante afirma ser sublocatário de uma hospedaria, definindo-a como habitação coletiva. - No julgamento do MS 444.993/9 ficou decidido o seguinte: " Na vigência da Lei 6.649/79 este Tribunal orientou-se no sentido de que `pensionista ou hóspede de pensão não pode ser classificado como sucessor, cessionário ou sublocatário do imóvel, sendo, portanto, desnecessária a notificação ou cientificação prevista no art. 35, par. ún., da Lei 6.649/79, que só se justifica no caso de sublocação legítima' (JTA - Lex 133/281, 69/272; JTA-RT 109/313, 83/361; RT 69/272). E isto porque `habitação coletiva, ou cortiço, nem de longe se equipara a hotel, pensão, casa de cômodos ou hospedaria' (JTA-Saraiva 81/272). - A situação não foi alterada pela Lei 8.245/91. - ALCIDES TOMASETTI JR. escreve que habitações coletivas multifamiliares são `casas ou edifícios, pavimentos de casas ou de edifícios, ou partes deles, nos quais se alojam as pessoas, sem que exista uma separação precisa entre aqueles que ali residem e os espaços de que conjunta ou separadamente usam (sublocatários) ou de que usam e desfrutam (sublocadores)' (Comentários à lei de locação de imóveis urbanos. Saraiva. p. 42-43). MARIA HELENA DINIZ vê no dispositivo um objetivo de proteção aos sem-teto e deixa evidente que habitações coletivas multifamiliares são os chamados cortiços, isto é, imóveis ocupados por pessoas pertencentes a diversas famílias (Lei de locação de imóveis urbanos comentada, p. 42). JOSÉ DA SILVA PACHECO aproveita o conceito do art. 1.153 do Dec. 16.300 de 31.12.1923 no sentido de que são consideradas `habitações coletivas os prédios ou pavimentos de prédios em que residam, de modo permanente ou transitório, diversas famílias ou muitas pessoas, sem a unidade econômica e sem a organização privada das habitações particulares' (Comentários à nova lei sobre as locações dos imóveis urbanos e seus procedimentos, p. 25). Essa miscigenação de pessoas, residindo de forma desorganizada e com alta rotatividade de forma a sequer permitir, na maioria das vezes, a identificação do locatário é enfatizada por GILDO DOS SANTOS (Locação e despejo, p. 15) como causa da proteção legal para considerá-los a todos como locatários ou sublocatários. Por derradeiro, lembra SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA, a situação fática de habitações coletivas multifamiliares define a natureza residencial da locação (A nova lei do inquilinato comentada, p. 21). Daí retirar-se a ilação de que uma locação, pactuada como não residencial entre locador e locatário, não pode ser transformada em residencial pelo fato de ser desvirtuado o seu objeto por este sem consentimento daquele, de forma a considerar-se existente uma habitação coletiva multifamiliar no lugar de uma pensão, pensionato, hotel etc. Diversa é a situação nos hotéis, pensões ou pensionatos. Nestes, existe um responsável pelo imóvel que nele recebe pessoas com o objetivo de propiciar-lhes abrigo de caráter temporário ou permanente, com ou sem fornecimento de alimentação, ficando obrigado a prestar-lhe serviços essenciais mínimos de guarda, limpeza e manutenção de serviços essenciais (água, luz, telefone etc.). Entre o responsável e as pessoas ali admitidas não se estabelece uma relação de locação, pois não se resume na garantia do uso e gozo de parte do imóvel mediante remuneração em dinheiro, mas de uma relação de hotelaria ou hospedagem, sujeitas às regras previstas no CC. Há uma ocupação organizada e dirigida do imóvel, acrescida de prestação de serviços. Por isso o pensionista ou hóspede não tem a posse do seu quarto, apartamento ou local, mas simplesmente a detenção precária, sequer protegida pelos interditos". - É lógico que hospedaria se identifica mais como pensão, pensionato, hotel etc. Há, em verdade, uma pessoa gerenciando o local, que é o locatário. Não pode ser hospedaria confundida com habitação coletiva. - Por consequência, o impetrante não pode ser considerado sublocatário para os fins do art. 59, §

2º, da Lei 8.245/91. Daí a perfeita regularidade da relação processual, inobstante o entendimento vazado nas informações. - Inexistindo prova da existência de qualquer direito líquido e certo violado, julgo extinto o processo, sem exame do mérito, nos termos do art. 267, IV e VI, do CPC em virtude da carência da ação. Ac. de 13-05-1997 Arquivo do EMFOR 295/745591 EMENTÁRIO FORENSE. Fevereiro, 1998. Ano LI. Nº 591

EMENTA

Em se tratando de ação de despejo de imóvel destinado a hospedaria, esta deve ser ajuizada contra o locatário, sendo inexigível a citação dos ocupantes do imóvel mesmo que na qualidade de pensionista ou sublocatários ilegítimos.

NOTA DA REDAÇÃO

Lex