

IMPOSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO PARA O USO INDICADO — IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO**RESUMO**

- O autor comprovou ser advogado militante, assim como demonstrou ser sua esposa filiada no Conselho Regional de Corretores de Imóveis. Daí o seu desejo de retomar o imóvel locado ao réu para nele instalar escritório de advocacia e de administração de bens. - O pedido assim feito e demonstrado encontra pleno agasalho na Súmula 410 (*) do colendo STF que continua em vigor (RTJ 108/388 e RT 591/179, consoante anota THEOTÔNIO NEGRÃO, in "Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor", 17ª ed., nota 11 ao inc. V do art. 52 da Lei 6.649/79, em que se funda o pedido). - Está no enunciado da Súmula que, "se o locador, utilizando prédio próprio para residência ou atividade comercial, pede o imóvel para uso próprio, diverso do que tem o por ele ocupado, não está obrigado a provar a necessidade, que se presume". - A pretensão, por conseguinte, em face da presunção de sinceridade e de necessidade, mereceria acolhimento. Todavia, a mesma presunção não tem caráter absoluto, mas simplesmente relativo, de molde a poder ser desfeita por outros e sólidos elementos de convicção. - No presente caso, particular circunstância recomenda seja mantida a r. sentença que denegou o despejo. - O imóvel retomando é pequeno apartamento situado na área central da cidade, em prédio constituído de "galeria no térreo destinada ao comércio e os 16 andares restantes destinados exclusivamente como residência", segundo declarou a síndica em audiência. - É bem verdade não saber a própria síndica (se a Convenção de Condomínio proíbe ou não destinação diversa da residencial nos apartamentos", mas, consoante afirmou, "há algum tempo atrás, pretenderam ali instalar um consultório dentário, mas isso não foi possível" (cf. idem ibidem). A mesma negativa é corroborada por outra afirmação dela, no sentido de "não existe nenhum imóvel localizado naqueles 16 andares que seja destinado a fim não residencial". - A apelada suscitou a questão ligada à destinação exclusivamente residencial do edifício, mais não juntou, é verdade, a convenção com cláusula proibitiva de utilização das unidades autônomas com finalidade diversa da residencial. De seu lado, contudo, o apelante, que afirma e repete ter comprovado necessidade de retomar, também não demonstrou o contrário. Limitou-se a trazer o depoimento da síndica do condomínio, que em absoluto não o favorece, como visto. - Dir-se-á que poder ou não o retomante instalar escritório de advocacia e de administração de bens no apartamento residencial constitui problema que a ele competirá resolver com condomínio. No entanto, não se deve esquecer que o Judiciário não pode cancelar pretensões sem o mínimo de possibilidade. Não se deve esquecer que "na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum", como estatui o art. 5º da LICC. - Se se entrevê, como no caso, que o imóvel não pode se prestar ... atividade colimada, e daí decorrendo que o retomante dele não poderá fazer o uso com que acenou, não há de conceder o despejo, desalojando inutilmente o inquilino, deixando de a este dar a proteção devida, no momento adequado, evitando-se desperdiçado desalijo. Ac. de 14-11-1989 Revista dos Tribunais - Vol. 649 - Novembro de 1989 - Pág. 137. (*) "Se o locador, utilizando prédio próprio para residência ou atividade comercial, pede o imóvel locado para uso próprio, diverso do que tem o por ele ocupado, não está obrigado a provar a necessidade que se presume." ("EMFOR", Nº 191). EMFOR 523

EMENTA

Em pedido de retomada de imóvel para uso próprio, onde se pretende a modificação de sua destinação, prevendo-se que o mesmo poderá não se prestar ao fim que se deseja, decorrendo que o retomante dele não poderá fazer o uso com que acenou, não há de se conceder o despejo.

NOTA DA REDAÇÃO
RTJ