
TÍTULO DE PROPRIEDADE — REGISTRO - REQUISITO DE ADMISSIBILIDADE**RESUMO**

- A retomada para uso próprio tem fundamento no inciso X do art. 51 do estatuto inquilinário, estando a sua admissibilidade sujeita à demonstração dos requisitos previstos nessa disposição normativa. Um deles consiste em ser o Locador proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário do imóvel locado, com título registrado. No caso, o Apelante apresentou-se como proprietário e tinha o ônus de comprová-lo, exibindo o título dominial registrado. E esse título, que era de ser ofertado com a inicial, tanto mais necessário se tornou a partir da contestação, onde foi reclamado. E uma vez reclamado, colheu o Autor o ensejo de suprir o defeito da inicial, ofertando-o com a réplica. Mas, não o fez e, assim, deu ensejo ao decreto de carência da ação desalijatória, com a conseqüente extinção do feito. - É verdade que a ação de despejo é de natureza contratual. Entretanto, quando o Locador a propõe e invoca a sua condição de proprietário, deve comprová-la, apresentando o título competente. Diferente seria se a locação houvesse sido celebrada por quem ostentasse situação jurídica diferente, como na hipótese do simples possuidor. - A cobrança do preenchimento, "oportuno tempore", dos requisitos elencados na lei é matéria defensiva que ao Réu é legítimo levantar. Se assim não fosse, a norma seria inócua. - Doutra sorte, não favorece ao Locador a juntada do Título dominial às razões recursais, serodiamente, após formada a "litisconstitatio" e decidida a lide em jurisdição de primeiro grau, cuja supressão, inadmissível, viria a acontecer, caso esta Corte desse ouvidos ao apelo e apreciasse no mérito a causa. - Ao que se vê, o Autor-apelante não satisfaz aquela condição específica para o ajuizamento da retomada. E não o satisfazendo até a sentença, deixou de submeter ao conhecimento do Julgador elemento imprescindível à composição da lide. Ac. de 20-10-1987 Arquivo do EMFOR, TA/855 EMFOR 476

EMENTA

Quando o Locador apresenta-se com a condição de proprietário, o título dominial registrado é requisito de admissibilidade da retomada para uso próprio, e a ele cabe o ônus de exibi-lo. Mormente se o Réu, a quem se deve assegurar o direito de questionar em defesa tal matéria, reclama a sua ausência. E à falta desse documento fundamental a propositura da demanda, que não pode ser suprida na apelação, acarreta julgamento de carência da ação desalijatória.