
SUA EQUIPARAÇÃO AO PROPRIETÁRIO**RESUMO**

- O apelante é usufrutuário do apartamento que pretende retomar. - Tem legitimidade para isso. "O usufrutuário é equiparado, para os efeitos de locação, ao proprietário". (Apelação Cível nº 46.709, rel. Juiz MARDEN GOMES, acórdão unânime da 4ª Câmara do TACERJ, de 24-6-86, "in" DOERJ de 6-1-87, Parte III, pág. 64). - Retomada por usufrutuário. - O usufrutuário está legitimado a locar o objeto do usufruto porque tem direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos, nos termos do art. 718 do Código Civil. (Apelação Cível nº 35.588, rel. Juiz CARPENA AMORIM, acórdão unânime da 5ª Câmara do TACERJ de 9-10-85, "in" DOERJ de 29-4-86, Parte III, página 80). - Residindo em Teresópolis, pretende morar em cidade de altitude mais baixa, em razão de doença. - Justificada ficou a necessidade da retomada. - Por isso, dá-se provimento ao apelo para, reformada a sentença, julgar procedente o pedido, fixado o prazo de sessenta dias para a desocupação. Ac. de 02-06-1987 Arquivo do EMFOR - TA/1.043 EMFOR 495 EMENTA:

- O usufrutuário tem legitimação para propor ação de despejo em favor de descendente nu-proprietário, pois é o titular do direito de usar e fruir do imóvel, podendo ceder seu exercício sem que para tanto seja obrigado a ceder também o próprio direito real de usufruto. RESUMO DO ACÓRDÃO: - Todavia, quando ao direito dos usufrutuários de retomar o imóvel para uso de ascendente ou descendente, ainda que nu-proprietário, merece acolhida o apelo. - Isto porque são os usufrutuários titulares do direito real de usar e fruir do imóvel, aptos a exercê-lo por si ou por outrem, conforme disciplina o art. 724 do CC, podendo inclusive ceder esse direito a título gratuito ou oneroso (art. 717, 2ª parte, do mesmo estatuto). - Assim, nada obsta que o usufrutuário ceda o exercício do jus utendi et fruendi, sem que para tanto seja obrigado a ceder também o próprio direito real de usufruto. - Também seria absolutamente ilógico e contrário à lei sustentar que o titular do usufruto pode retomar o imóvel sobre o qual exercer o direito real para uso de ascendente ou descendente, salvo se o beneficiário ostentar também a condição de nu-proprietário daquele bem. - Nesse sentido o ensinamento de LAURIA TUCCI e VILLAÇA AZEVEDO: "Do mesmo modo, ao proprietário, para tal fim equipara-se o usufrutuário, que, como o enfiteuta, exerce direito real sobre a coisa, apresentando-se como "titulares de prerrogativas que, na plena propriedade, caberiam ao proprietário". Realmente, é-lhe lícito, segundo pensamento generalizado, "retomar o imóvel alugado para uso de ascendentes e descendentes, como corolário do direito de posse, que inclui o de percepção de frutos, na conformidade do que é assegurado ao proprietário exclusivo" (cf. tb. RT 446/256, 429/274, 416/365, 410/228, 405/422 e 402/381) (Tratado da Locação Predial Urbana, Saraiva, 1980, v. 2º/655 nº 290). - Esse também é o entendimento de JOSÉ DA SILVA PACHECO para quem: "O usufrutuário e o fiduciário podem com base neste inciso exercitar a retomada. O fiduciário tem a propriedade e da herança ou legado, mas restrita e resolúvel. O usufrutuário tem direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos (art. 718 do CC), podendo usufruir, em pessoa ou mediante arrendamento, o prédio (art. 724)" (Comentários à Nova Lei do Inquilinato, Ed. RT, 1980, pág. 259). - A jurisprudência desta Corte também não discrepa desse entendimento, consubstanciado o julgado majoritário referido na r. sentença apelada entendimento isolado, tendo inclusive dois dos Julgadores vencedores naquele feito alterado sua posição em relação à matéria. Compare-se nesse sentido os julgados publicados em JTA-RT 116/336 e 123/262. - Em favor da tese ora afirmada devem ser citados os seguintes julgados: JTA-RT 123/262 e 102/343; JTA 78/130; RT 402/381, 405/422, 410/228, 416/363, 429/274 e 446/256, Ap. com Rev. deste Tribunal 221.919, 252.232, 231.993, 219.968, 224.886, 219.481 e 236.781. - Em resumo, dá-se provimento à apelação para afastar a carência de

ação em relação aos usufrutuários, devendo o feito prosseguir regularmente como retomada para uso de descendente. Ac. de 30-06-1992 Revista dos Tribunais - Dezembro de 1992 - Vol. 686 - Pág. 141 EMFOR 536

EMENTA

Para os efeitos do exercício da retomada, o usufrutuário é equiparado ao proprietário. (Ementa do EMFOR).

NOTA DA REDAÇÃO

RT