
EXCEÇÃO DE RETOMADA — PRESUNÇÃO DE SINCERIDADE DO PEDIDO - DIREITO RELATIVO**RESUMO**

- ... o MM. Juiz "a quo" deferiu o pedido de retomada em julgamento antecipado, porque o locador pleiteou o imóvel para uso próprio, militando em seu prol presunção de sinceridade, não contrariada. - Mas não agiu com o costumeiro acerto, porque aquela presunção não é absoluta e sim relativa. - Como prelecionam NASCIMENTO FRANCO e NISKE GONDO, "a exceção de retomada não constitui uma excludente absoluta capaz de fulminar de pronto o direito do locatário à renovação do contrato, motivo pelo qual incumbe ao locador produzir a prova testemunhal ou qualquer outro princípio de prova da sinceridade do pedido, visto com a exceção de retomada não pode ser confundida com simples denúncia vazia. Segundo HUMBERTO THEODORIO JÚNIOR, está ultrapassado o entendimento segundo o qual a sinceridade da exceção de retomada para o uso próprio é passível apenas de prova a "posteriori" ("Ação Renovatória e Ação Revisional de Aluguel", pág. 206). - Por conseguinte, ao retomante não bastava informar qual o ramo de comércio que pretende instalar no imóvel, porém, demonstrar efetivamente, através de provas idôneas, que irá ocupar o prédio com aquela finalidade. - Como tais provas não haviam sido carreadas para os autos o feito não comportava o desate rápido, impondo-se a dilação probatória, como de direito. - Daí não poder prevalecer a r. sentença combatida, por suprimir amplo debate em torno dos temas controvertidos, caracterizando cerceamento de defesa. - Nesse sentido, a jurisprudência: "Em ação renovatória, no caso de exceção de retomada para uso próprio não constitui direito absoluto, devendo o locador fazer prova convincente de sua real intenção de se instalar no imóvel" (ap. c/rev. 314.948 - 1ª C. - Rel. Juiz RENATO SARTORELLI - j. 29-6-92). - A doutrina é no mesmo sentido (NASCIMENTO FRANCO e NISKE GONDO, "Ação Renovatória e Ação Revisional de Aluguel", pág. 207). Ac. de 02-05-1994 Revista dos Tribunais - Setembro de 1994 - Vol. 707 - Pág. 92 EMFOR 563

EMENTA

A exceção de retomada não constitui uma excludente absoluta capaz de fulminar de pronto o direito do locatário à renovação do contrato. É incumbência do locador produzir provas da sinceridade do pedido. - Portanto, ao retomante não basta informar qual o ramo de atividade de comércio que pretende instalar no imóvel, porém, demonstrar efetivamente, através de provas idôneas, que irá ocupar o prédio com aquela finalidade.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais