

**BENFEITORIAS**

## LOCATÁRIO CONTRA ADQUIRENTE

Recurso re -  
Julgado em 14/08/1985

**SÓCIO DESCENDENTE DO LOCADOR — PROVA QUE COMPETE AO LOCADOR****RESUMO**

- ... A opinião Doutrinária e a assente corrente jurisprudencial não abonam tal entendimento. - O pedido de retomada está fundado no artigo 8º, letra "e", do Decreto 24.150/34, com redação que lhe foi dada pelo artigo 13, da Lei 6.014, de 27 de dezembro de 1973, que prescreve: "Art. 8º - A contestação do locador, além da defesa do direito que lhe possa caber, ou que se regulará pelos princípios gerais, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte: a)

..... b)

..... c)

..... d)

..... e) que o

prédio vai ser usado por ele próprio locador, seu cônjuge, ascendentes ou descendentes, devendo provar em se tratando de alegação de necessitar do imóvel para pessoa de sua família, que o mesmo se destina à transferência de fundo do comércio existente há mais de um ano." - OSWALDO OPITZ, "in" "Problemas de Locação Comercial ou Industrial", segunda edição, Revista dos Tribunais, 1976, pág. 218, ensina que: "O locador que pedir o prédio para pessoa de sua família, deverá provar não só a necessidade do pedido, como a existência do fundo de comércio há mais de um ano. Aí não há presunção "JURIS TANTUM" em favor do locador, porque é a própria lei que dispõe imperativamente "deverá provar", portanto não basta que alegue o fundo do comércio. Não precisa o locatário fazer prova em sentido contrário, quando houver mera indicação. O mesmo não ocorre quando o locador fizer prova da necessidade e da existência do fundo de comércio, porque aí deverá fazer a contraprova, para ter direito à renovação. Se não destruir a prova do locador, a retomada se verifica. - Não tem fundamento legal a decisão que pretende encontrar uma presunção "JURIS TANTUM" de necessidade em favor do locador, quando solicita o prédio para a pessoa de sua família, porque quem alega necessidade deve prová-la. - ALFREDO BUZAID, ensina, em "Da Ação Renovatória, vol. II, pág. 393/394 que: "226. A retomada para uso próprio do locador distingue-se da retomada para pessoa de sua família pela legitimidade e por seus pressupostos. Há, contudo, um ponto que lhes é comum: o parágrafo único de letra "e" do art. 8º se aplica a ambos os casos, o que vale dizer que nem o locador, nem seu cônjuge ascendente ou descendente pode usar o prédio no mesmo ramo de comércio ou indústria explorado pelo inquilino do contrato não renovado. - Distinção quanto aos pressupostos: a) retomando o prédio para pessoa de sua família, deve o locador provar que ele se destina a transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano (Dec. nº 24.150, art. 8º, e); não assim quando se trata de retomada para uso próprio; b) o outro elemento, que distingue as duas espécies, refere-se à prova da necessidade, que não é requisito da retomada para uso próprio, mas o é na retomada para pessoa da família: "o locador, na retomada para uso próprio, tem um ônus de afirmação ("que o prédio vai ser usado por ele próprio locador), segundo o disposto no art. 8º; quando, porém, retoma o prédio para pessoa de sua família, tem o duplo ônus de pedir a retomada em nome próprio e provar a necessidade do beneficiário (Dec. nº 24.150, art. 8º, e). - Não se diga que basta "alegar a necessidade" e "provar" que o beneficiário quer transferir fundo de comércio existente há mais de um ano. O beneficiário pode não necessitar do prédio pertencente ao locador. Só quando houver necessidade é que se justifica a retomada. Não basta, pois, a comodidade." - Ainda no mesmo sentido se vê de J. NASCIMENTO FRANCO e NISSKE GONDO, "Ação

Renovatória e Ação Revisional de Aluguel", pág. 233, que: "175. Assim sendo, beneficiários da retomada pelo locador são seu cônjuge, ascendentes e descendentes que atendam aos seguintes requisitos: a) necessitem de se transferir de onde se acham; b) a transferência seja de fundo de comércio existente há mais de um ano. - Além do mais, presume-se, até prova em contrário, a sinceridade, e a necessidade da retomada do

#### **EMENTA**

Na retomada para uso de sociedade da qual faz parte descendente do locador, como sócia majoritária, deve o locador, além de provar que ele se destina a transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, comprovar a necessidade do pedido, não bastando a comodidade.

#### **NOTA DA REDAÇÃO**

Revista dos Tribunais