

COMPROVAÇÃO DE NECESSIDADE — QUANDO NÃO SE EXIGE**RESUMO**

- Em matéria de locação residencial, não se pode perder de vista, no mundo moderno, que ela é a principal fórmula da solução do problema habitacional (v. JUAN VALLET DE GOYTISOLO, "Sociedade de Massas Y Derecho", ed. 1968, pág. 546) e; nesse campo, por isso mesmo, vigoram, entre nós; restrições ao exercício do direito de propriedade, sobretudo calçadas na enumeração taxativa das causas admissíveis de retomada, com caráter que se costuma dizer tutelar dos locatários, quando, em verdade, melhor se haveria de afirmar-lhe natureza de tutoria do uso ou da função social. - O surgimento das cidades macrocósmicas tem correspondido, de modo crescente e compreensível, à necessidade de umas tantas formas de lazer, para as quais se destinam, designadamente, as concepções de uma espécie de volta à natureza, de volta ao campo e ao mar. É interessante verificar que as grandes cidades, as cidades absolutas (SPENGLER), despovoam os campos, mas tanto que se formem, vão sendo despovoadas (VALLET), e nesse quadro se insere o lazer no campo e no mar. - A finalidade social da propriedade assinala-se, repita-se, pela utilização da res aperfeiçoada ao bem comum, e o lazer, o exercício do direito de lazer, isso não se opõe ao uso social do domínio. - Em princípio, portanto, não maltrata a vocação da disciplina das relações locatícias o reconhecimento de que os imóveis possam ser destinados ao uso e ao desfrute apenas transitórios, como formas de lazer dos proprietários. - Nos pedidos de retomada para uso temporário de imóvel, a necessidade de produção de provas há de ser avaliada segundo os casos. - Diversificados os motivos - que não se exaurem com a pretensão de retomada para futuro lazer - impede considerar, de modo casuístico, a necessidade de sua comprovação e, de resto, os fundamentos de resistência do locatário. - Se o pedido assenta em propósito de lazer; residindo o retomante em cidade grande - em "massa de pedra"; na expressão de SPENGLER - a necessidade do ócio legítimo é fato que dispensa produção de prova específica. Não se trata de nisso vislumbrar presunção de sinceridade, mas sim de reconhecer um fato evidente, que a experiência chancela, e os fatos evidentes, porque neles não se pode instalar controvérsia, independentemente de prova. Ac. de 09-11-1989 Revista dos Tribunais - Novembro de 1989 - Vol. 649 - Pág. 139 EMFOR 515

EMENTA

O reconhecimento de que os imóveis possam ser destinados a uso e desfrute apenas transitórios, como formas de lazer dos proprietários, não maltrata a vocação da disciplina das relações locatícias, sendo admissível a retomada para tal fim. - Assim, se o retomante reside em cidade grande, a necessidade do ócio legítimo é fato que dispensa produção de prova específica. Não se trata de nisso vislumbrar presunção de sinceridade, mas de reconhecer fato evidente, que a experiência chancela. E os fatos evidentes, porque neles não se pode instalar controvérsia, independentemente de prova.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais