

BENFEITORIAS

LOCATÁRIO CONTRA ADQUIRENTE

DESTINAÇÃO DO IMÓVEL — INDEPENDÊNCIA DO RÓTULO DADO NO CONTRATO

RESUMO

- ... Assim é que nas locações de imóveis para fins residenciais somente se admite a retomada através de "denúncia cheia" ou "motivada" (art. 52, da Lei 6.649/79), enquanto a denúncia vazia, imotivada, ficou reservada, a contrario sensu, para os imóveis destinados a fins não residenciais, que são aquelas não protegidas pelo Dec. 24.150/34, mas também não destinados a fins residenciais. - Logo, é aqui na referida Lei 6.649/79, que se deve procurar a solução da controvérsia fixada nos autos. Pois, embora o contrato de locação expressa que o imóvel, que empresta objeto à presente ação, destinar-se-ia a fins comerciais, tudo leva a crer que não estamos diante de um verdadeiro contrato de locação comercial, celebrado sob a égide do Decreto 24.150/34, porque não é apenas a sua denominação ou o prazo de cinco anos nele estipulado que lhe empresta este caráter. - Da prova testemunhal produzida, conclui-se sem grande esforço de raciocínio, que o prédio em questão, de características eminentemente residenciais, sempre destinou-se a residência do Apelante e de sua mãe, embora, no início da locação, houvesse ali funcionando um curso de datilografia. - Nestas condições, não importa o que o instrumento de contrato dispõe, porque o vínculo contratual de locação comercial estabelecido entre as partes de há muito já foi tacitamente modificado para locação com fins residenciais, porque é esta a utilidade que o locatário e Apelante vem permanentemente desfrutar do do imóvel, já mais de 20 anos, com inteiro conhecimento do locador-Apelado, seu vizinho, conforme revela a prova produzida nestes autos e o fato de ter este indicado, na inicial, o imóvel locado como sendo a residência daquele. - E tal circunstância fica, ainda, mais evidente, quando se verifica, compulsando os autos, que os sucessivos aumentos de aluguéis, aos quais se submeteu o Apelante, foram todos realizados segundo as regras criadas para as locações residenciais e nunca segundo as normas do Dec. 24.150/34 ou os princípios das locações para fins não residenciais. Ac. de 16-02-1989 Arquivo do EMFOR - TA/1.124 EMFOR 508

EMENTA

As leis que regulam as locações de prédios urbanos, subordinam-se sempre aos fins a que se destina o imóvel locado. Assim, se a real destinação do imóvel é para fins residenciais, a retomada do mesmo exige a "denúncia cheia" ou motivada, não se considerando a cláusula contratual que rotula a locação como comercial, porque, se não visa ilidir os objetivos da Lei do Inquilinato, foi ela tacitamente e de pleno direito modificada.