

**IMÓVEL LOCADO A EMPREGADO — PROCEDÊNCIA****RESUMO**

- ... O respeitável provimento judicial baseou-se em venerando aresto publicado in RT 610/159. Apelação 192.328-1, 2ª Câmara, em que foi relator o eminente Juiz PÉRICO MANCEBO, cuja ementa encontra-se vazada nos seguintes termos: "Celebrando a empresa comercial contrato de locação residencial e evidenciando-se que não pretende desfrutá-la, em razão de sua natureza, mas interessa-lhe outorgar o uso da coisa a um de seus diretores ou executivos, considera-se que este interesse está, evidentemente, compreendido no campo de exploração de suas atividades lucrativas e, por sua vez, não se confunde com o interesse da pessoa física, este sim, protegido pela Lei do Inquilinato. "Desta forma, uma vez vencido o prazo contratual, é possível que se faça a retomada imotivada pelo locador". - As assertivas de que, em seara locatícia, o que importa é a destinação a ser dada ao imóvel, e não a natureza jurídica do locatário, ou de que o contrato assinalou locação para fins estritamente residenciais, donde só se vislumbrar a possibilidade de denúncia motivada, não impressionam e não podem servir de esteio à pretendida carência.

- Para o perfeito desate desta pendência insta averiguar-se a condição do inquilino. - Com efeito, de toda pertinência perquirir-se a respeito do locatário e da finalidade locatícia. Em outras palavras, se se cuida de pessoa jurídica ou física e qual seu real propósito. É que a lei inquilinária visa, sobretudo, a amparar a pessoa física, pois a residência é uma de suas necessidades básicas. O mesmo não se pode dizer das entidades jurídicas. Na espécie, à luz do ajuste ..., o locatário trata-se de estabelecimento bancário. Este, consoante emana dos autos (...), ao celebrar o contrato, objetivava atribuir o uso do apartamento a um de seus gerentes e familiares, sendo correto que o aluguel pago seria deduzido do lucro, com reflexo, ainda que indireto, no adimplemento de impostos. - Não é só. - Ademais, não há confundir uso próprio com interesse. O acionado, à evidência, só tinha interesse em propiciar o uso da coisa a um de seus colaboradores, interesse que não se equipara com o ostentado pela pessoa física. - Ao que se observa, portanto, de suma importância ao desfecho da ação distinguir-se quem é o verdadeiro locatário, que, na hipótese, não se identifica com o ocupante do imóvel, qual sua natureza jurídica e qual a determinação que impulsionou o acerto dos contratantes. - Estas questões foram enaltecidas e resolvidas em consonância com a respeitável sentença impugnada e pelo venerando acórdão prolatado na Ap. 213.553-4 pro esta Egrégia 3ª Câmara, em que participei com relator, tendo o ilustre magistrado Dr. OSWALDO BREVIGLIERI atuado como revisor e o Dr. TEIXEIRA DE ANDRADE como 3º juiz. De se realçar que o aludido julgamento foi por unanimidade. - Há mais. Nem há que se argumentar também com o exegese literal dada à avença ..., onde se grafou que a locação do apartamento era apenas para fins residenciais, portanto somente a ensejar denúncia motivada. - O Código Civil, em seu art. 85, esclarece: "Nas declarações de vontade, se atenderá mais à sua intenção que ao sentido da linguagem". Em compêndio, recomenda o legislador pátrio que, de preferência, se tenha por objetivo o intuito dos contraentes. - WASHINGTON D E BARROS MONTEIRO, em seu "Curso de Direito Civil" - Direito das Obrigações, ed. 1956, pág. 48, leciona: "a) devem-se ter em vista a comum intenção das partes e os fins econômicos que as levaram a contratar; as disposições contratuais visam sempre a um fim econômico; ninguém anui a um contrato senão para dele auferir alguma vantagem; ao interpretá-lo, portanto, há de se ter em vista esses objetivos". Ac. de 18-10-1988 VENCIDO O JUIZ CORRÊA VIANNA Revista dos Tribunais - Novembro de 1988 - Vol. 637 - Pág. 139 EMFOR 508

**EMENTA**

Celebrado contrato de locação residencial por empresa comercial e evidenciando-se que não pretende desfrutar dela, em razão de sua natureza, mas lhe interessa outorgar o uso do imóvel a um de seus empregados, este interesse está, evidentemente, compreendido no campo de suas atividades lucrativas e, por sua vez, não se confunde com o interesse da pessoa física, este, sim, protegido pela Lei do Inquilinato. Desta forma, uma vez vencido o prazo contratual, é possível a retomada imotivada pelo locador.

#### **NOTA DA REDAÇÃO**

RT