

JURISPRUDENCIA CIVIL

Despejo de casa por abuso do inquilino:
intelligencia da Ord. L. 4. tit. 24 pr.

O accordam de 29 de Maio do corrente anno, proferido pelo Tribunal da Relação deste Estado na appellação n.º 555 em confirmação a uma sentença do juizo de direito desta Capital, suggere-nos algumas reflexões sobre um assumpto que, salvo engano nosso, ainda não foi discutido em nossos tribunaes pela face em que o encarou o julgado de primeira instancia.

Meros apontamentos que offerecemos aos estudiosos da jurisprudencia e submettemos ao juizo dos doutos, eis as nossas reflexões.

A Ordenação do L. 4.º tit. 24 pr., referindo-se a um dos casos em que o senhorio póde despejar o inquilino, assim é concebida: *Quando o alugador usa mal da casa, assi como danificando-a, ou usando nella de alguns actos illicitos e deshonestos ou danosos á casa.*

A questão a resolver é—em que consiste o *mau uso*?

Si é restricto á hypothese do damno e da pratica de actos illicitos e deshonestos, ou danosos á casa; ou si comprehende em sua generalidade outras hypotheses não mencionadas na Ordenação.

Em outros termos: a Ordenação com as palavras—*assim como*—teve o pensamento de exemplificar ou de restringir a significação da phrase—*usar mal da casa?* Póde o inquilino usar mal, no sentido juridico, independentemente de qualquer damno material na casa, ou da pratica de actos illicitos e deshonestos?

No que toca á interpretação grammatical, não occorre a menor duvida de que o pensamento do legislador foi exemplificar, o que se evidencia do emprego da locução—*assim como*—que tem o mesmo sentido, no logar em que se acha collocada, destas—*verbi gratia, por exemplo*—e outras semelhantes.

Diverso seria o seu pensamento si assim se exprimisse: *quando o alugador usa mal da casa, damnificando-a, etc*; pois neste caso, supprimida ou não empregada a expressão—*assim como*—seria restrictiva a disposição, isto é, constituiria *mau uso o damno, ou a pratica de actos illicitos e deshonestos*.

Passando da interpretação grammatical para a historica, o methodo comparativo nos leva á mesma intelligencia, pelo confronto da lei manuellina com o direito romano que, segundo o erudito testemunho de Almeida e Souza, é a fonte dessa Ordenação (a).

As expressões—*Si locatarius male in re locata versetur*, usadas pelo Digesto (Locat. Conduct.) sem nenhuma outra restricção, ampliação ou explicação, não deixa a menor duvida sobre isto.

É o ensino de todos os romanistas, e entre elles Ortolan, que assim traduz a phrase latina: *S'il (le locataire) mesuse de la chose* (b).

Identico pensamento exprime Ch. Maynz (c).

(a) Alm. e Sz. Aguas e Casas § 213.

(b) Ortolan—Legist. rom. Inst. de Just. § 1515.

(c) Ch. Maynz—*Droit romain* Vol. § 216.

Trata-se, pois, de uma enunciação simples e categorica, que o legislador portuguez, exemplificando, teve em vista esclarecer e não restringir.

A transcrição que desta Ordenação fez T. de Freitas em sua *Consolidação das leis civis* é infiel: altera a forma e o pensamento do legislador (d).

Na mesma infidelidade incorreu o conselheiro Ribas na *Consolidação do processo civil* (e).

Quanto a este ultimo, poderiam surgir duvidas entre nós na pratica judiciaria, á vista da obrigatoriedade que lhe attribue a lei mineira (f) si a materia fosse de orbita processual; mas ninguem contestará ser o assumpto substancialmente da competencia do direito civil, pois refere-se a obrigações e contractos.

É, pois, fóra de questão que o *mau uso*, a que se refere a Ord., corresponde a um conceito relativo, que depende de diversas circumstancias e principalmente da natureza do contracto, do destino do objecto e da intenção das partes.

O mau uso, no contracto de locação, é o desvio do uso, ao qual a coisa se destinava: delle póde resultar o damno e é mesmo natural que o damno se presuma. Tal é o conceito universalmente expresso nas legislações e codigos civis modernos e é a doutrina dos melhores juriconsultos.

É o direito allemão, conforme attesta Lehr (g) o qual accrescenta que a «mudança de uso da coisa alugada é, em todas as legislações, uma causa de resiliação.»

É o direito francez, cujo Codigo civil prescreve ao locatario:

(d) T. de Freitas—Cons. das leis civis—art. 669 § 2.

(e) Ribas—Cons. das leis do processo civil—art. 778 § 2.

(f) Lei n. 17 de 20 de Novembro de 1891—art. 3.

(g) *Droit civil germanique*—n. 165.

User de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle presuée d'après les circonstances, à défaut de convention (h).

E accrescenta : *Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire resilier le bail (i).*

É o direito portuguez, cujo Codigo permitte ao senhorio :

« Despedir o arrendatario, antes de o arrendamento acabar, si o arrendatario usar do predio para fim diverso daquelle que lhe é proprio, ou para que foi arrendado » (j).

Identica disposição nos Codigos italianos, chileno, argentino, etc.

A doutrina não destôa do direito positivo. Pothier ensina que a mudança de destino da casa autorisa o despejo, (k) *quand même il y aurait une clause par le bail, que le locateur ne pourrait l'expulser pour quelque cause que ce soit.*

É preciso, diz Troplong, que a cousa conserve o uso para que ella foi destinada pelo aluguel ou pelas circumstancias do aluguel (l). Mudanças de destino ha, pondera ainda o grande civilista, que sem attentar contra os bons costumes publicos, só occasionam incommodo para o proprietario ou para os outros locatarios : esta mudança basta para operar a resiliação (m).

(h) Cod. civ. fr. art. 1728.

(i) Cod. cit. art. 1729.

(j) Cod. civ. port. art. 1607 § 2.

(k) Pothier—*Contrat de louage*, art. 4. n. 189 e art. 1. n. 322.

(l) Troplong—*De l'échange et du louage*. Vol. 1. n. 299.

(m) Op. cit. n. 305.

Laurent ainda é mais explicito, quando diz: « O destino da cousa modifica singularmente o direito de gozo do locatario. Este não é sómente obrigado a gosar como bom pai de familia, deve gosar conforme o destino que foi dado á cousa alugada pela lei expressa ou tacita do contracto, *quando mesmo o gozo que o locatario quizesse substituir-lhe não fosse prejudicial ao proprietario.*

Não é uma questão de interesse, é uma questão de direito (n).

... *L'obligation d'user de la chose suivant sa destination est indépendante du dommage qui en peut resuller.*

Coelho da Rocha, ainda em plena vigencia das Ordenações em Portugal e muito antes do Codigo civil daquelle paiz, ensinava:

« O conductor póde servir-se da cousa para os usos convencionados, ou na falta de convenção, presumidos segundo as circumstancias (o).

Finalmente, Coelho Rodrigues, no seu recente projecto de Codigo civil brasileiro, diz:

« Independente de qualquer estipulação expressa, o locatario é obrigado a servir-se da cousa alugada como bom pai de familia e para o fim declarado no contracto ou, no *silencio deste*, presumivel, segundo as circumstancias e o costume (p); acrescentando que « a locação póde ser rescindida pelo senhorio sempre que o locatario infringir aquella disposição » (q).

Em conclusão: perante o direito romano, a doutrina, as legislações das nações modernas e o recente aresto da

(n) Laurent—Dr. civ. Vol. 25 n. 258.

(o) C. da Rocha—Direito civil § 836.

(p e q) Coelho Rodrigues—Projecto de Codigo civ. brasileiro arts. 724 e 735.

Relação de Minas, o *mau uso* a que se refere a Ord. do L. 4º tit. 24 pr. consiste essencialmente na mudança do destino da coisa alugada.

Ouro Preto.

AUGUSTO DE LIMA
