

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1005210-39.2018.8.26.0566**  
Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Despejo para Uso Próprio**  
Requerente: **Francis Daniel Pio**  
Requerido: **Mayara Regina Villar e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Silvio Moura Sales

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

**D E C I D O.**

Trata-se de ação de despejo para uso próprio.

Assinalo de início que o pedido para condenação dos réus ao pagamento de quantias que se encontram pendentes de quitação não pode ser apreciado nesta sede porque a ação de despejo que tem lugar no Juizado Especial Cível pode voltar-se exclusivamente à retomada para uso próprio (art. 3º, inc. III, da Lei nº 9.099/95).

Assentada essa premissa, observo que os réus são reveis, mas mesmo diante disso a pretensão deduzida não prospera.

Com efeito, é incontroverso que a locação


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

firmada entre as partes está em curso e possui prazo determinado.

O contrato a seu propósito estipulou que ela teria a duração de doze meses, iniciando-se em 28/04/2018 e findando em 28/04/2019 (fl. 11, cláusula segunda).

Nesse contexto, o autor não poderá por ora postular a retomada do imóvel para uso próprio, seja por força do que dispõe o art. 4º da Lei nº 8.245/91 (*"Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado"*), seja porque o art. 47, inc. III, do mesmo diploma legal evidencia que tal retomada tem por pressuposto ser a locação ajustada verbalmente ou por escrito e com prazo indeterminado.

O Egrégio Tribunal de Justiça inclusive já se manifestou nesse sentido:

*“LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO PARA USO PRÓPRIO. CONTRATO VIGENDO POR PRAZO DETERMINADO. DIREITO À RETOMADA AUSENTE. IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO DA AUTORA IMPROVIDO. Tratando-se de locação de imóvel residencial em vigor por prazo determinado, o locador não tem o direito à rescisão do contrato enquanto não esgotado esse período”* (TJ-SP, Apelação nº 0012278-24.2010.8.26.0506, 31ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **ANTONIO RIGOLIN**, j. 26/05/2015).

Essa orientação aplica-se à espécie vertente, de sorte que ao menos pelo fundamento de viável análise no Juizado Especial Cível o pleito não vinga.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, mas deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 27 de junho de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**