

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1010426-83.2015.8.26.0566
Classe - Assunto	Despejo - Locação de Imóvel
Requerente:	Zelma Maria Raymundo de Oliveira
Requerido:	Comercial Nadine & Lina Roupas e Calçados Ltda Me

ZELMA MARIA RAYMUNDO DE OLIVEIRA ajuizou ação contra COMERCIAL NADINE & LINA ROUPAS E CALÇADOS LTDA ME, pedindo o despejo do prédio da Avenida São Carlos nº 1.399, nesta cidade, locado para fim comercial, haja vista o decurso do prazo de ocupação, estabelecido em acordo com essa finalidade, recusando-se a ré à desocupação.

Citada, a ré contestou o pedido, arguindo carência de ação e improcedência da pretensão. Pediu indenização pela perda do fundo de comércio.

Em réplica, a autora refutou tais alegações.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Dispensável a produção de outras provas, pois os fatos estão suficientemente demonstrados, dispensável também a designação de audiência conciliatória, por não se vislumbrar utilidade concreta, na medida em que a autora evidencia o interesse na desocupação do prédio, desinteressando-se então por um novo aluguel, enquanto a ré a tanto se opõe. Aliás, recentemente as partes transigiram e a ré descumpriu o acordo de desocupação.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Entre as partes vigia contrato de locação de imóvel para fins não residenciais, por prazo indeterminado, até que em 5 de março deste ano ajustaram consensualmente a rescisão do vínculo, prometendo a locatária a desocupar o prédio até o dia 5 de setembro transato (fls. 17). Descumpriu o acordo, razão pela qual a autora imediatamente ajuizou a ação de despejo.

A locação foi desfeita por mútuo acordo (artigo 9º da Lei 8.245/91), de modo que a recuperação do prédio, na ação de despejo, não dependia de prévia constituição em mora ou da concessão de prazo para desocupação, pois a própria ré obrigou-se à devolução do prédio em data certa e determinada, isso no acordo de rescisão da locação.

Não se discute na ação a propriedade do imóvel. Não se trata de ação real. Discute-se apenas um vínculo obrigacional, pelo que dispensável a exibição de prova da propriedade. Locar imóvel não é direito apenas do proprietário, mas também do mero possuidor. A ré ocupa o imóvel de longa data, sem refutar a qualidade da locadora, de proprietária ou mera possuidora, e jamais sofreu qualquer embaraço na ocupação do prédio. Sem razão jurídica a exigência de prova do domínio.

Trata-se de mera hipótese essa alegação da ré, de que a autora pretende instalar no prédio atividade que aproveitará o fundo de comércio por ela desenvolvido, captando clientela e utilizando as benfeitorias introduzidas. Tal argumento sequer se presta para o afastamento do despejo (fls. 40).

A locatária renunciou ao direito de indenização e de retenção do prédio por qualquer benfeitoria nele realizada (cláusula VI.2), sem razão o pleito ora deduzido na contestação.

Diante do exposto, acolho o pedido e decreto o despejo da ré, do prédio locado, assinando-lhe o prazo de quinze dias para desocupação voluntária.

Rejeito o pedido da ré, de indenização por benfeitorias e de retenção do prédio.

Condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios fixados por equidade em R\$ 5.000,00.

P O D E R J U D I C I Á R I O



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

P.R.I.C.

São Carlos, 30 de novembro de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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