



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006361-74.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo - Despejo para Uso Próprio**  
 Requerente: **Anita Batista de Souza**  
 Requerido: **Luzia Ramos Costa**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

ANITA BATISTA DE SOUZA, qualificada na inicial, ajuizou AÇÃO DE DESPEJO PARA USO PRÓPRIO em face de Luzia Ramos Costa, também qualificada na inicial, alegando ser proprietária do imóvel situado à *Rua Angelina Gargantini Zaccarin, nº 116 CA B, Residencial Astolpho Luís Prado*, CEP 13.568-805, nesta cidade, declarando ter celebrado contrato escrito de locação, tendo por objeto co citado imóvel, com a requerida em que teria restado acordado o valor locatício de R\$550,00, bem como teria a requerida se obrigado a arcar com metade do valor relativo ao IPTU, passando a sustentar que desconfia que a requerida estaria fraudando a energia elétrica e o serviço de abastecimento de água, com o chamado "gato", pois teria verificado que não existia mais o relógio aferidor de energia elétrica na frente da residência e que teria solicitado à requerida permissão para entrar no imóvel, o que lhe foi negado, à vista do que solicitou a auxílio da polícia civil, pois estaria tentando prevenir uma possível ação civil ou criminal, tendo sido lavrado boletim de ocorrência; além disso, alega que pretende utilizar o imóvel para uso próprio, à vista do que requereu a procedência da ação a fim de determinar a desocupação do imóvel em decorrência de infração contratual, haja vista que o artigo 5º do contrato de locação faculta ao locador vistoriar o imóvel quando entender conveniente, não tendo a requerida permitido tal vistoria, teria violado o contrato, bem porque gostaria de reaver o imóvel para uso próprio.

A requerida contestou o feito alegando que os fatos narrados na exordial não correspondem a realidade, já que não houve nenhuma infração contratual praticada e não há necessidade da autora usar esse imóvel para uso próprio, pois a mesma seria proprietária de outros imóveis que não estariam registrados em seu nome, mas que poderia ser provado com a intimação dos locatários para apresentação do contrato de locação, e além disso, a requerente já estaria residindo em um imóvel próprio; passa a sustentar que a ausência do relógio se deu em razão do atraso do pagamento de energia elétrica, água e esgoto, e que jamais tiraria o relógio medidor do consumo para fazer o alegado "gato", mas que mesmo sem o fornecimento de energia elétrica, salientando que as contas devidas ao SAEE e a CPFL, encontram-se quitadas e que por isso houve a recolocação do relógio de fornecimento de energia elétrica; destaca que a locação foi pactuada para o período de 30 meses, com vigência até 15/09/2018 de modo que o regramento da situação encontra-se no art. 46 da Lei das Locações, não havendo previsão de despejo para uso próprio para tal modalidade de locação, diante do que requer a improcedência da ação.

A requerente replicou reiterando os termos da inicial e destacando que apesar de existir um contrato ainda em vigência, a parte contrária não o cumpriu, cometendo inadimplementos como ela mesma teria afirmado, por isso requereu a procedência da ação e a ordem de despejo.

É o relatório.



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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

DECIDO.

O feito comporta julgamento antecipado, conforme permite o artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil, à vista das provas existentes nos autos, suficientes para o deslinde da questão.

A autora pugnou pelo despejo da requerida sob duplo fundamento, que necessita do imóvel para uso próprio e porque a requerida teria cometido infração contratual.

Inicialmente, cumpre esclarecer que o pedido de despejo sob o fundamento de necessidade do imóvel para uso próprio não pode ser acolhido, carecendo a autora, neste tocante, de interesse processual. Isso porque o contrato de locação firmado entre as partes estipula o prazo de 30 meses, encerrando-se em 15/09/2018, estando, portanto, ainda em vigência.

Com efeito, em análise aos ditames do artigo 4º da Lei 8.245/91 é possível verificar que no curso do prazo da locação o locador não pode reaver o imóvel, salvo evidentemente em se apresentando alguma das situações indicadas no artigo 9º, da mesma Lei.

Assim, enquanto a locação estiver sob o prazo certo de vigência não cabe pedido de retomada para uso próprio. Por essa razão, o artigo 47 da Lei 8.245/91 explicitamente dispõe que a retomada naquela situação só tem lugar quando se cuidar de locação por prazo indeterminado.

A jurisprudência do E.TJSP é no mesmo sentido: "*Locação. Ação de despejo. Retomada para uso próprio. Locação de imóvel residencial com prazo certo ainda não expirado. Carência de ação reconhecida. Artigos 4º e 47 da Lei 8.245/91. Extinção do processo mantida, mas com alteração de seu fundamento. Apelação improvida com observação.*" (cf. Ap 1002323-65.2016.8.26.0562 - TJSP - 29/03/2017).

Contudo, a autora alega, ainda, que tenha havido infração contratual, pois a requerida não teria permitido a entrada da autora no imóvel a fim de realizar vistoria, violando regra contida no artigo 5º do contrato celebrado.

E neste tocante, a ação deve ser conhecida.

De fato, em razão do contrato pactuado entre as partes, é assegurado à autora o direito de vistoriar o imóvel quando entender conveniente.

Da mesma forma o art. 23, IX, da Lei de Inquilinato elenca como dever do locatário "*permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário*". O locatário tem a posse direta do imóvel a qual pode não ser turbada. Doutro lado, não pode ser tolhido o direito do locador de examinar o imóvel.

Não pode, no entanto, o direito de visita ser exercido com espírito emulativo. Cabe ao locador justificar a necessidade da visita, e marcar, previamente, mediante simples notificação, data e hora para que a vistoria seja realizada.

Nas palavras de Silvio de Salva Venosa, "*Não será válida, pois, cláusula contratual que permita a visita do locador a qualquer momento. Assim se decidiu que não configura infração contratual o fato do locatário obstaculizar a entrada do locador em sua residência no horário noturno para examinar o estado do imóvel, pois não pode a intimidade daquele ficar devassada ao simples alvedrio do senhorio, erigida cláusula escrita como látigo e tormento de uma das partes* (2Q TACSC Ap. c/ Rev., 224.539 - 4a



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**5ª VARA CÍVEL**

**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*Câmara, Rei. Juiz Cunha Abreu, 6-9-88) (Comentários à Lei do Inquilinato, ).*

Da mesma forma, não caracteriza violação a cláusula contratual se o locador, não tendo convencionado com o locatário data e momento para a inspeção, tenta fazê-la uma única vez. A conveniência do locador há de estar harmonizada com a igual conveniência do locatário de manter sua privacidade. O direito daquele não pode excluir o deste, devem conciliar-se.

E dos documentos colacionados aos autos não é possível inferir que a autora tenha notificado a locatária, aqui ré, sobre a realização de vistoria no imóvel.

Para que o locador possa adentrar no imóvel alugado deve proporcionar aviso por escrito antes de entrar no imóvel, documento inexistente nos autos. Atento que o Boletim de ocorrência de fls. 23/24 não tem o condão probatório, uma vez que é documento produzido unilateralmente.

Assim, sem que haja notificação prévia da locatária acerca da vistoria não há que se falar em infração

A autora sucumbe e deverá, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ela concedida.

Isto posto JULGO IMPROCEDENTE a presente ação, proposta por ANITA BATISTA DE SOUZA contra LUZIA RAMOS COSTA, em consequência do que CONDENO a autora ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ela concedida. Publique-se Intimem-se.

São Carlos, 10 de outubro de 2017.

**Vilson Palaro Júnior**  
**Juiz de Direito**

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