

**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

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo nº: **1020168-35.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Julia Rangel Silva**  
 Requerido: **Auto Posto A1 Ltda**

JULIA RANGEL SILVA ajuizou ação contra AUTO POSTO A1 LTDA, pedindo o despejo do réu do imóvel situado na Av. Comendador Alfredo Maffei, nº 420, nesta cidade, haja vista o término do contrato locatício e o desinteresse em sua prorrogação.

Determinou-se a citação do réu e deferiu-se liminarmente o despejo do prédio locado, assinando o prazo de quinze dias para desocupação voluntária.

Citado, o réu contestou o pedido, aduzindo em preliminar que a autora não comprovou ser proprietária do imóvel locado. No mérito, alegou que durante os cinco anos em que permaneceu no imóvel realizou diversas benfeitorias, razão pela qual deve ser indenizado. Alegou, também, que não ingressou com a ação renovatória, pois acreditou que a autora renovaria consensualmente o contrato de locação.

Manifestou-se a autora.

O réu requereu a reconsideração do provimento liminar concedido ou a dilação do prazo para desocupação.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Não prospera a preliminar arguida pelo réu, pois a relação jurídica discutida nestes autos é de direito pessoal, sendo desnecessária a prova de titularidade dominial.

**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

As partes celebraram contrato escrito de locação de imóvel urbano não residencial pelo prazo de cinco anos, a começar em 01 de dezembro de 2010 e com término previsto para o dia 30 de outubro de 2015 (fls. 11/13). Pactuaram a possibilidade de prorrogação do contrato por igual período, desde que não houvesse a denúncia por escrito por nenhuma das partes, a ser efetuada com antecedência mínima de trinta dias do termo final.

No dia 03 de setembro de 2015, a autora notificou o réu acerca do desinteresse na prorrogação do contrato, conforme demonstra o documento juntado à fl. 31. Dessa forma, apesar da ação ter sido ajuizada somente em 16 de dezembro p.p., isto é, há mais de trinta dias do termo final do contrato, o réu estava ciente de que não haveria a prorrogação, cabendo-lhe adotar as medidas necessárias para desocupação do imóvel. Neste caso, não se presume que houve a prorrogação da locação, aplicando-se, por analogia, a súmula 23 do TJSP: *"A notificação premonitória não perde a eficácia pelo fato de a ação de despejo não ser proposta no prazo do art. 806 do Código de Processo Civil"*.

Ademais, era dever do réu ajuizar ação renovatória da locação dentro do interregno de um ano a seis meses antes da data do término do contrato, conforme previsto no art. 51, § 5º, da Lei nº 8.245/91, sendo inviável qualquer alegação acerca da atitude adotada pela autora. Dessa forma, restou configurada a decadência de eventual direito a renovação.

Não há que se cogitar de indenização em favor do réu por benfeitorias realizadas no imóvel, porquanto consta cláusula expressa de renúncia a tal direito (fls. 12). Aliás, esta estipulação está de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245/91, que prevê que *"salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção"*.

Nesse sentido, estabelece a jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo:

"LOCAÇÃO COMERCIAL - DESPEJO - DENÚNCIA VAZIA - CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS (ARTS. 56 E 57 DA LEI N.º 8.245/91) - DILAÇÃO DO PRAZO DE TRINTA DIAS PARA DESOCUPAÇÃO PREVISTO EM LEI - IMPOSSIBILIDADE - INAPLICABILIDADE DO ARTIGO 61 DA LEI 8.245/91 AO CASO CONCRETO - INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS - NÃO CABIMENTO - RENÚNCIA EXPRESSA - SENTENÇA MANTIDA RECURSO DESPROVIDO." (Apelação nº



**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

0024012-27.2013.8.26.0001, 30ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Andrade Neto, j. 17/12/2014).

"APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE DESPEJO - IMÓVEL COMERCIAL - Procedência em Primeiro Grau de Jurisdição - Recurso do réu - Legitimidade ativa da autora na condição de locadora - Benfeitorias - Inexistência de abusividade na cláusula sétima do contrato, que se encontra em consonância com o disposto no artigo 35, da Lei de Locações - Sentença mantida - Recurso improvido." (Apelação nº 0002152-24.2012.8.26.0156, 12ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Rel. Des. Dimitrios Zarvos Varellis, j. 27/02/2015).

Diante do exposto, acolho o pedido e decreto o despejo do réu do imóvel situado na Av. Comendador Alfredo Maffei, nº 420, nesta cidade, tornando definitiva a medida liminar já concedida, embora dilatando o prazo de desocupação do prédio, até dez dias contados da publicação desta decisão no Diário Eletrônico.

Condeno o réu ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono da autora, fixados por equidade em R\$ 5.000,00.

P.R.I.

São Carlos, 24 de fevereiro de 2016.

  
**Carlos Castilho Aguiar França**  
**Juiz de Direito**

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