

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****4ª VARA CÍVEL**

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 07/08/2018 16:38:24, faço estes autos conclusos à MMª. Juíza de Direito, **Dra. ANA CLÁUDIA HABICE KOCK**. Eu, _____, Escrivão Judicial I, subscrevo.

SENTENÇA

Processo nº: **1004349-25.2017.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Angela Maria Bonatto Aranega e outro**
 Requerido: **Vanderlei Antonio Janini e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANA CLAUDIA HABICE KOCK**

Vistos.

Trata-se de Procedimento Comum - Locação de Imóvel proposta por Angela Maria Bonatto Aranega e Valentin Aranega Giraldo em face de Carlos Odirley Janini, Julio Cesar Janini, Érica Odirlene Janini, Rosa Maria Janini Bosquete, Angela Vanderleni Janini Roncalho, Conceição Aparecida Janini Caires, Luiza Aparecida Janini Moreira, Vanderlei Antonio Janini e Stefani Ariela Janini argumentando que, em 01/08/2006, celebraram com o finado Durval Janini, genitor dos réus, contrato de locação para fins não residenciais por 12 meses e houve prorrogação por tempo indeterminado, ficando avençado por contrato escrito de locação (fls. 27) que não pagariam os alugueres correspondentes aos meses de agosto a outubro de 2006, "uma vez que os melhoramentos que introduzirão no imóvel objeto da locação são de considerável valor e ficarão eles, sejam de que natureza for, incorporados ao prédio, finda a locação, independentemente do pagamento de indenização, a qualquer título. Tais melhoramentos e benfeitorias deverão ser executadas dentro dos três primeiros meses da locação, impreterivelmente, sob pena de infração contratual. Não executadas nesse período, os alugueres correspondentes aos meses de agosto, setembro e outubro de 2006 serão integralmente devidos pelo LOCATÁRIO, acrescidos de juros e correção monetária".



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

Os autores realizaram, então, diversas benfeitorias no imóvel, todas autorizadas e acompanhadas pelo próprio Sr. Durval. Realizou-se ampla reforma no imóvel, roçagem, limpeza e aterro do terreno, construção de banheiros, reparos nos muros, troca de forro e instalação de piso.

O locador faleceu em 2008.

Em meados de maio de 2013, os autores receberam notificações extrajudiciais para que deixassem o imóvel, as quais diziam o contrato entre as partes estava vencido desde 31 de julho de 2007.

Em 2014, os réus, herdeiros do locador, elaboraram nova notificação, desta vez judicial (processo n. 1005304-61.2014.8.26.0037, 5ª. Vara Cível da Comarca de Araraquara), por meio da qual pretendiam a desocupação do imóvel sem qualquer negociação quanto ao valor do ponto comercial.

Foi negada, verbalmente, autorização para realização de benfeitorias necessárias, segundo exigências da vigilância sanitária. Impedidos de trabalhar, os autores deram por rescindido o contrato por culpa dos réus e passaram a negociar, verbalmente, indenização da perda do ponto comercial.

Com a rescisão injustificada do contrato, tiveram substancial redução em sua renda, o que se comprova pela juntada de declarações de imposto de renda da pessoa jurídica.

Pedem a condenação dos réus ao (I) pagamento de indenização por danos morais no valor de 40 (quarenta) salários mínimos, atualmente R\$37.480,00 (Trinta e Sete Mil, Quatrocentos e Oitenta Reais) e (II) danos materiais pela perda do ponto comercial, avaliados em R\$100.000,00 (Cem Mil Reais), além de lucros cessantes de R\$ 75.000,00 (Setenta e Cinco Mil Reais).

Os réus, via contestação de fls. 158/169, aduziram que a legislação que trata do contrato de locação, em seu art. 52, I, dispõe que não há obrigatoriedade de renovação do contrato de locação, podendo, portanto, ser rescindido, se por determinação do Poder Público houver necessidade de realizar obras que importem radical transformação ou modificações de natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade. Autores buscam indenização por valor de ponto comercial sem preenchimento dos requisitos do art. 51 da Lei de Locação.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****4ª VARA CÍVEL**

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

Não se fala em valorização do ponto ou indenização por lucros cessantes.

Houve réplica (fls. 190/194).

É O RELATÓRIO.**DECIDO.**

A presente demanda comporta julgamento antecipado do mérito, nos termos do art. 355, I, do Código de Processo Civil, pois desnecessária a produção de outras provas.

Caso de se averiguar a responsabilização civil contratual, porque relação regida por contrato de locação celebrado por escrito entre os autores e o genitor dos réus.

Incontrovertida a celebração da locação, discordando as partes quanto à indenização do ponto comercial e dano moral advindo de suposto inadimplemento contratual.

Como é cediço, a pretensão à indenização do ponto comercial somente terá lugar quando estiverem preenchidos os requisitos da ação renovatória estampados no art. 51 da Lei de Locação, quais sejam, o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos e o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

Falta ao presente caso, conquanto os demais requisitos estejam atendidos, o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos de cinco anos.

Apura-se da análise do processo que houve celebração de contrato de locação não-residencial por doze meses, sendo prorrogado por prazo indeterminado e, por isso, não há guarida à convicção de que houve celebração de vários contratos escritos, cujos prazos de vigência somam cinco anos.

Desta forma, existindo único contrato de locação prorrogado por prazo indeterminado, não há espaço para propositura da renovatória e, portanto, indenização do ponto comercial.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

A denúncia do contrato de locação não-residencial não implica na indenização do ponto comercial fora das hipóteses previstas na ação renovatória.

Realmente, a proteção do estabelecimento é dada pela ação renovatória, inaplicável ao caso dos autos, no qual a locação vigora por prazo indeterminado.

Reforce-se que o único contrato escrito estipulava prazo de doze meses e fora prorrogado por prazo indeterminado, não havendo falar em soma de prazo de cinco anos de contratos escritos. E desatendidos os pressupostos para renovação da locação não-residencial, cai por terra a pretensão de indenização do ponto comercial.

Veja-se entendimento do Tribunal de Justiça de nosso Estado:

Locação de imóvel. Despejo por denúncia vazia. Indenização pela perda do ponto comercial. Descabimento. Locatário que sequer possui direito à renovatória, com contrato em vigor por prazo indeterminado. Documento firmado com o adquirente do imóvel reconhecendo o direito ao ponto comercial do locatário que não implica reconhecimento do direito à indenização nos termos da antiga Lei de Luvas. Improvimento. (Apelação nº 0008183-87.2013.8.26.0071 – Relator:Vianna Cotrim – julgado de 17/12/2015)

De fato, a proteção do estabelecimento é dada pela ação renovatória, inaplicável ao caso dos autos, em que a locação vigora por prazo indeterminado.

Por derradeiro, não se fala em indenização de dano moral, eis que não houve inadimplemento contratual dos réus que justifique a pretensa condenação.

Diga-se, a título de ilustração, que doutrina e jurisprudência são majoritárias em entender que do descumprimento contratual, em regra, não se origina dano moral. Isso decorre da natureza própria da relação jurídica preexistente, a qual, supõe-se, já tem reguladas as consequências da mora e do inadimplemento, por meio do estabelecimento de penalidades, por exemplo.

Por isso, o dano moral reparável, nascido do inadimplemento contratual, tem sido compreendido como aquele de caráter excessivo, acima do que se podia esperar como efeito natural e previsível da quebra do dever jurídico preestabelecido entre as partes.

É preciso, pois, que ocorram consequências mais graves do que o mero



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

descumprimento da avença, o que não é o caso dos autos.

Ante o exposto, julgo **IMPROCEDENTES** os pedidos da presente ação, para jogar extinto o processo com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil.

Arcarão os autores com o pagamento de custas processuais e honorários advocatícios que fixo em R\$1.000,00 (mil reais), mais atualização monetária da presente data e juros de mora a conta do trânsito em julgado. No entanto, a cobrança destes valores dependerá da prova de que os autores perderam a condição legal de necessitados, atendendo-se na cobrança o disposto no art. 98, §2º e 3º do Código de Processo Civil.

Publique-se e Intimem-se.

Araraquara, 08 de agosto de 2018.

ANA CLÁUDIA HABICE KOCK

Juíza de Direito

DATA

Em **8 de agosto de 2018**, recebi estes autos em cartório. Eu, _____, Escrevente, escrevi.