



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1010784-48.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Consignação Em Pagamento - Pagamento em Consignação**
 Requerente: **Francisco Rosa Camelo**
 Requerido: **Bens Comércio e Participações Ltda.**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

Vistos.

O autor Francisco Rosa Camelo propôs a presente ação contra a empresa ré Bens Participações e Administração de Bens Ltda, pedindo: a) renovação da locação; b) anulada a propositura da ação da resolução contratual da locação; indenização por dano material e moral.

É o necessário. Fundamento e decido.

O pedido é juridicamente impossível, porque não preenche os requisitos da Lei de locação. Acompanhe.

O contrato de locação foi firmado em 22 de outubro de 2012 (folhas 25), prorrogada a sua vigência até 31.10.2015.

Assim, vê-se claramente que o autor não preenche os requisitos legais previstos no artigo 51 da Lei de Locação para renovação do contrato.

Não preenche o prazo mínimo do contrato a renovar de 5 anos (art.51, II), bem como não observou o prazo mínimo de 6 meses para propositura da ação, anterior à data da finalização do prazo do contrato em vigor. O prazo é fatal. O locatário tem o prazo de 6 meses, de um ano no máximo antes do término final do contrato, para ajuizar a ação renovatória. Não basta que a ação seja ajuizada antes de se verificar-se o prazo extintivo.

Nesse sentido: "AGRAVO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DA LOCAÇÃO. AUSÊNCIA DE CONDIÇÃO DA AÇÃO (POSSIBILIDADE JURÍDICA). EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. NECESSIDADE. INTELECÇÃO DO ART. 51, I E II, DA LEI Nº 8.245/91. RECURSO PROVIDO POR ESSE FUNDAMENTO, REJEITADOS OS DEMAIS APRESENTADOS. 1.- **A locatária-autora (agravada) não comprovou o adimplemento do requisito temporal de contrato escrito pelo prazo ininterrupto de 5 (cinco) anos.** Houve interrupção de prazo de dois anos antes da assinatura do contrato em vigência que a locatária pretende renovar compulsoriamente. Aplicável à espécie o art. 51, I e II, da Lei nº 8.245/91. Não há se falar, na espécie, em adoção do princípio da "accessio temporis". 2.- As alegadas faltas de contratação de seguro contra incêndio e possíveis débitos "propter rem" por inadimplência de obrigações deixam de ser acolhidas, quer por não ter havido prévia indicação da empresa de seguros pela locadora, quer pela falta de evidências objetivas a respeito das dívidas com essa natureza no contrato de locação em julgamento. (Relator(a): Adilson de Araujo; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 13/05/2014; Data de registro: 14/05/2014)". Em LOCAÇÃO - RENOVATÓRIA - **DECADÊNCIA RECONHECIDA**. - Nostermos do § 4o do art. 51 da Lei 8.245/91, **o prazo de decadência para a propositura da ação renovatória expira 6 meses, no mínimo, antes da data de término do contrato de**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

locação, devendo ser contado mês a mês. Apelo não provido. (Relator(a): José Malerbi; Comarca: São José dos Campos; Órgão julgador: 35ª Câmara de DirePrivado; Data do julgamento: 20/06/2011; Data de registro: 27/06/2011; Outros números: 992080685829)".

Noutro giro, improcede o pedido de indenização por benfeitorias, porque o autor não descreve às folhas 08 e folhas 09 o que de fato realizou. Pede às folhas 11 que o valor seja arbitrado pelo juiz juntamente com o suposto dano moral.

Com efeito, não há como prosseguir a presente ação, por impossibilidade jurídica do pedido.

Diante do exposto, julgo extinto o processo sem resolução do mérito, nos termos do artigo 267, VI, do Código de Processo Civil. Condeno o autor no pagamento das custas, observando-se, porém, os benefícios da gratuidade processual.

P.R.I.C.

São Carlos, 28 de setembro de 2015.

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