



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **0008484-33.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Locação de Imóvel**
 Requerente: **MAURA HUSS**
 Requerido: **LUIS HENRIQUE PEREIRA PEGO**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Silvio Moura Sales**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O .

Trata-se de ação de despejo para uso próprio.

Assinalo de início que o pedido para condenação do réu ao pagamento de quantia que se encontra pendente de quitação não pode ser apreciado nesta sede porque a ação de despejo que tem lugar no Juizado Especial Cível pode voltar-se exclusivamente à retomada para uso próprio (art. 3º, inc. III, da Lei nº 9.099/95).

Assentada essa premissa, observo que o réu é revel, mas mesmo diante disso a pretensão deduzida não prospera.

Com efeito, é incontroverso que a locação firmada entre as partes está em curso e possui prazo determinado.

O contrato a seu propósito estipulou que ela teria a duração de doze meses, iniciando-se em 01/03/2015 e findando em 01/03/2016 (fl. 03, cláusula segunda).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Nesse contexto, a autora não poderá por ora postular a retomada do imóvel para uso próprio, seja por força do que dispõe o art. 4º da Lei nº 8.245/91 ("*Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado*"), seja porque o art. 47, inc. III, do mesmo diploma legal evidencia que tal retomada tem por pressuposto ser a locação ajustada verbalmente ou por escrito e com prazo indeterminado.

O Egrégio Tribunal de Justiça inclusive já se manifestou nesse sentido:

“LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO PARA USO PRÓPRIO. CONTRATO VIGENDO POR PRAZO DETERMINADO. DIREITO À RETOMADA AUSENTE. IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO DA AUTORA IMPROVIDO. Tratando-se de locação de imóvel residencial em vigor por prazo determinado, o locador não tem o direito à rescisão do contrato enquanto não esgotado esse período” (TJ-SP, Apelação nº 0012278-24.2010.8.26.0506, 31ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **ANTONIO RIGOLIN**, j. 26/05/2015).

Essa orientação aplica-se à espécie vertente, de sorte que ao menos pelo fundamento de viável análise no Juizado Especial Cível o pleito não vinga.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, mas deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

P.R.I.

São Carlos, 01 de outubro de 2015.

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