

**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 17 de julho de 2018, faço estes autos conclusos à MM^a. Juíza de Direito, **Dra. ANA CLÁUDIA HABICE KOCK**. Eu, _____, Escrivão Judicial I, subscrevo.

SENTENÇA

Processo nº: **1001897-08.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Benedito da Silva**
 Requerido: **Genesi Gomes Grecco e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Ana Cláudia Habice Kock**

Vistos.

Trata-se de **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel** propostos por **Benedito da Silva** em face de **Genesi Gomes Grecco, Otoniel Gomes Bezerra e Lidia Chusqui Beserra** alegando, em resumo, que locou o imóvel de sua propriedade, situado na Avenida Sete de Setembro, 1.014, Carmo, nesta cidade, para a requerida Genesi Gomes Grecco, com fiança prestada pelos demais réus.

A locação se deu de forma escrita e pelo prazo de 48 meses, com prorrogação por tempo indeterminado. Todavia, desde o mês de outubro de 2017, a ré não efetua o pagamento dos alugueres.

Requer a rescisão do contrato de locação, com o despejo compulsório da ré, bem como a condenação da requerida no pagamento da quantia de R\$ 12.456,02 e demais valores que se vencerem no curso da demanda, arcando ainda com os encargos da sucumbência.

A requerida Genesi foi devidamente citada e ofereceu resposta, alegando, em resumo, que loca o imóvel há treze anos e sempre pagou os alugueres pontualmente. Todavia, devido aos reajustes abusivos e às dificuldades financeiras que



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

enfrenta, ficou impossibilitada de pagar. Aduz que firmou com o requerente contrato de compra e venda do ponto comercial e realizou diversas benfeitorias no imóvel, que foram autorizadas verbalmente pelo locador. Requer o reconhecimento do direito de retenção e a improcedência (fls. 26/30).

Os requeridos Lídia Chusqui Beserra e Otoniel Gomes Bezerra foram devidamente citados (fls. 51/52) e não apresentaram contestação.

Houve réplica (fls. 63/66).

É O RELATÓRIO.

FUNDAMENTO E DECIDO.

O processo comporta julgamento antecipado, nos termos do inciso I, do artigo 355, do Código de Processo Civil, por se tratar de matéria de fato e direito, passível de julgamento com as provas constantes dos autos.

Da análise dos autos, verifica-se que é incontroversa a existência da locação comercial, que estava vigendo por prazo indeterminado em razão de contrato escrito firmado entre as partes, bem como a inadimplência da ré.

Não obstante as dificuldades enfrentadas pela requerida, a falta de pagamento dos alugueres caracteriza a rescisão do contrato de locação.

Assim, havendo mora, e não tendo sido aproveitada a oportunidade que a lei prevê para que seja purgada, rescindida está a locação, impondo-se portanto, julgar procedente a ação.

A controvérsia em questão está restrita à pretensão da ré de ser ressarcida pelos alegados investimentos que teria feito no objeto da locação e ao contrato de compra e venda de ponto comercial.

Quanto ao negócio jurídico firmado entre as partes envolvendo o ponto comercial, tenho que as alegações da requerida não merecem acolhida.

Com efeito, não há se falar em indenização pela constituição de fundo de

**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

comércio, porquanto a proteção jurídica dada ao ponto comercial consubstancia-se na renovação compulsória do contrato locatício proporcionada pelo ajuizamento de ação renovatória no devido prazo e atendidas as condições legais pertinentes, o que não foi observado no caso.

No caso presente, a retomada do bem decorreu da falta de pagamento, circunstância que elimina o direito da locatária à renovação compulsória do contrato. Ora, se não tem ela direito à renovação compulsória, não há direito à indenização pelo fundo de comércio.

O pedido de retenção por benfeitorias também não merece acolhida.

Os parágrafos do art. 96, do CC, definem a natureza das benfeitorias. Úteis são as benfeitorias que aumentam ou facilitam o uso do bem. Necessárias são as benfeitorias que têm por finalidade conservar o bem ou evitar que se deteriore.

Da narrativa da contestação não é possível extrair a natureza das benfeitorias alegadas. Além disso, não foi especificado seu custo e valor atual, além do estado anterior e atual da coisa; tampouco exibiu-se prova documental idônea de modo a evidenciar a existência de tais benfeitorias, isso sem falar que não foi apresentada autorização expressa do locador.

Importante ressaltar, ainda, que há cláusula expressa no contrato de locação (cláusula 11 – fls. 12) prevendo a renúncia da locatária à referida indenização.

Cumprе mencionar que a cláusula de renúncia é válida, nos termos da Súmula 335 do STJ: “*Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção*”.

Qualquer acordo entre as partes dispondo de outra forma deveria ser feito de forma escrita, nos termos do art. 472 do Código Civil, de maneira que não pode ser aceita a alegação da ré de que teria direito de retenção pelas benfeitorias realizadas no imóvel.

Paralelamente, oportuno é ressaltar que se a locatária introduziu benfeitorias, o fez no seu próprio interesse e para melhor desfrutar da locação, vale


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

dizer, agiu para atender exclusivamente às suas necessidades.

Ante o exposto, julgo **PROCEDENTE** a presente ação e, em consequência, declaro rescindido o contrato de locação, concedendo à ré o prazo de quinze dias para a desocupação voluntária do imóvel locado, sob pena de despejo (art. 63, § 1º, da Lei nº 8.245/91). Condeno os réus no pagamento dos alugueres devidos desde outubro de 2017 até a efetiva desocupação do imóvel objeto da presente ação, com a incidência de juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação, e correção monetária desde o vencimento de cada parcela e até a data do respectivo pagamento e, por consequência, julgo **EXTINTO** o processo, com resolução de mérito, de acordo com o art. 487, inciso I do Código de Processo Civil.

Os réus arcarão com o pagamento das custas processuais e de honorários advocatícios de 10% do valor total da condenação. A cobrança destes valores, quanto à requerida Genesi, dependerá da prova de que essa perdeu a condição legal de necessitada, atendendo-se na cobrança o disposto no art. 98, §2º e 3º do Código de Processo Civil.

Publique-se e Intimem-se.

Araraquara, 30 de julho de 2018.

ANA CLÁUDIA HABICE KOCK

Juíza de Direito

DATA

Em **30 de julho de 2018**, recebi estes autos em cartório. Eu,

, Escrevente,

escrevi.