



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1011104-30.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo - Despejo para Uso de Ascendentes e Descendentes**  
 Requerente: **Emilia Caurin Esparza Cabrera e outro**  
 Requerido: **Pedro Louzada do Amaral**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

### **Vistos.**

**Emília Caurin Esparza e Paschoal Pedronero Neto** ajuizaram ação de despejo contra Pedro Louzada do Amaral alegando, em síntese, que em 27 de julho de 2014 locaram o imóvel localizado na Rua São Paulo, nº 1.421, centro, nesta cidade de São Carlos, ao réu, pelo prazo de 36 meses, mediante pagamento de aluguel mensal no valor de R\$ 1.300,00, contrato que vigorou até o dia 10 de outubro de 2017. Disseram que o inquilino apresentou um contrato com início em 10 de outubro de 2017 e vencimento em 10 de outubro de 2020, o qual foi subscrito pela autora por engano, pois se trata de uma senhora de 80 anos. O proprietário do referido imóvel, seu filho e coautor Paschoal, o qual cedia referido imóvel à sua mãe, a notificou sobre a intenção de retomar o imóvel para uso próprio, motivo pelo qual o contrato até então mantido com o réu não pode prosseguir. O réu foi notificado para desocupação em 30 dias, mas se recusou sob a alegação de que há contrato em vigor entre as partes. Por isso, ajuizaram a presente demanda, a fim de que seja declarada a rescisão do contrato com a consequente ordem de despejo do réu. Juntaram documentos.

A inicial foi emendada, a fim de se incluir o proprietário do imóvel no polo ativo.

O réu foi citado e apresentou contestação. Argumentou que o primeiro contrato de locação foi celebrado em 05 de novembro de 1993, época em que o imóvel ainda era de propriedade da autora Emília. A relação contratual foi mantida de forma



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

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

sucessiva, sem interrupção, de modo que o locatário está no imóvel há mais de 24 anos. Disse que explora atividade econômica no local, o que constou dos contratos celebrados, tendo a autora firmado o último contrato no dia 04 de maio de 2017 com previsão de término apenas em 10 de outubro de 2020 e por isso se recusou a desocupar o imóvel após a notificação. Sobre a venda do imóvel realizada entre os autores (mãe e filho) no ano de 2002 disse não ter sido notificado, o que impediu o exercício do direito de preferência previsto em lei. Afirmou que exerce atividade comercial no imóvel desde o início da relação locatícia, tanto que sempre permitiu que o autor Paschoal colocasse cadeiras na calçada, destinadas aos clientes de seu bar. Há contrato em vigência celebrado entre as partes, de modo que não pode ser obrigado a desocupar o imóvel, até porque se trata de locação não residencial, garantindo-se ao locatário a renovação compulsória do contrato. Aduziu ter sofrido danos morais diante da conduta dos autores, motivo pelo qual deve ser indenizado. Postulou a anulação da venda e compra celebrada sem a oportunidade de exercício do direito de preferência, além do decreto de improcedência do pedido. Juntou documentos.

Os autores apresentaram réplica.

Determinou-se a intimação do réu para se manifestar sobre documentos juntados, tendo este quedado-se inerte.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as alegações das partes e os documentos juntados bastam para o pronto desate do litígio.

O pedido é improcedente.

O autor Paschoal Pedronero Neto é o atual proprietário do imóvel objeto do contrato de locação discutido nesta demanda (matrícula de fls. 21/24). Ele comprou este imóvel de sua mãe, a coautora Emília Caurin Esparza, por escritura pública datada de 17 de maio de 2002, com registro no fôlio real em 08 de setembro de 2011. Após a alienação, segundo a inicial, o filho cedeu o imóvel à mãe, a qual manteve os contratos de locação com o réu.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Após o interesse do atual proprietário em reaver o imóvel para uso próprio, para emprego em sua atividade comercial, a autora notificou o réu para desocupação, o qual se negou sob a justificativa de que havia contrato de locação em vigência entre as partes (prazo final em 10 de outubro de 2020). A autora, sobre esse contrato, alegou que o réu se valeu de sua avançada idade (cerca de 80 anos) para que conseguisse a assinatura no instrumento contratual, pois ela o subscreveu sem apresentar questionamento ao conteúdo da avença.

A despeito destas alegações dos autores, ficou comprovado que a relação contratual mantida entre as partes é longa, tendo início em 05 de novembro de 1993, época em que o imóvel ainda era de propriedade da autora Emília (fl. 76/77). Sucessivos foram os contratos celebrados entre as partes (fls. 78/92), o último, antes daquele questionado nesta ação, firmado em 27 de junho de 2014, com término em 10 de outubro de 2017. E, como se percebe da leitura dos contratos, a finalidade do imóvel era nitidamente comercial, expressão inclusive mencionada nos instrumentos juntados pelo réu, o que comprova a afirmação dele de que ali ele desensolve sua atividade empresarial há mais de 24 anos.

O contrato que os autores questionam foi firmado em 04 de maio de 2017 com prazo de vigência até 10 de outubro de 2017 (fls. 93/96). Não há razão para invalidar este contrato sob a simples alegação de que a autora o assinou sem dar atenção ao seu conteúdo. O contrato foi celebrado sem vício, é válido, sendo o coautor Paschoal, proprietário do imóvel, pessoa ciente do quanto ali avençado, pois cedeu o imóvel para sua mãe, a qual então o locou ao réu, mantendo os anteriores contratos já celebrados desde o ano de 1993.

Neste contexto, o pleito de retomada para uso próprio é descabido, porque há contrato por prazo determinado celebrado entre as partes e inexistência de inadimplemento por parte do locatário. Aplica-se, então, o artigo 4º, *caput*, primeira parte, da Lei nº 8.245/1991: *Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado.*

A inserção da destinação residencial em um dos contratos (cláusula sétima – fl. 91) não desnatura a finalidade comercial da locação, estampada em todos os demais


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

instrumentos negociais juntados aos autos. Inclusive, o cadastro do autor perante a Receita Federal menciona como endereço aquele do imóvel locado (fl. 75), sendo nítida a destinação dada ao bem e daí a necessidade de proteção especial com base na tutela do ponto comercial.

Ademais, interpretação diversa violaria a boa-fé contratual e ignoraria a realidade da relação travada entre os litigantes. Como suporte interpretativo, é possível a aplicação do artigo 112, do Código Civil, a fim de que fique assentada a compreensão que deve ser dada aos negócios mantido entre os autores e o réu durante todo este tempo: *Art. 112. Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem.*

Em suma, existindo contrato de locação com prazo determinado entre as partes, é incabível a retomada para uso próprio postulada na petição inicial, sendo de rigor a improcedência.

O réu não deduziu pedido reconvenicional e por isso os pleitos de anulação da venda e compra celebrada entre os autores, além da indenização por danos morais, não podem ser objeto de apreciação nesta demanda. Se o caso, o réu poderá valer-se de ação própria para a obtenção de tutela jurisdicional destes pedidos, respeitados os prazos de decadência e prescrição.

Descabe a condenação dos autores às penas por litigância de má-fé, porque ambos atuaram no curso do procedimento apenas na tentativa de demonstrar a veracidade de suas alegações e, embora vencidos, não se constata a prática de conduta dolosa destinada à violação dos deveres impostos pelo legislador processual. Além disso, como já assentado, *a aplicação de penalidades por litigância de má-fé exige dolo específico, perfeitamente identificável a olhos desarmados, sem o qual se pune indevidamente a parte que se vale de direitos constitucionalmente protegidos (ação e defesa)* (STJ. 3ª Turma. REsp 906.269, Rel. Min. **Gomes de Barros**, j. 16/10/2007).

Ante o exposto, **julgo improcedente o pedido, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Em razão da sucumbência, condeno os autores autora ao pagamento das



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, de acordo com os critérios do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Oportunamente, arquivem-se.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 06 de junho de 2018.

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