

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****2ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1002317-12.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo - Despejo por Denúncia Vazia**  
 Requerente: **Valdete Nave**  
 Requerido: **Auto Eletrico Santo Antonio Ltda - Me**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

**VALDETE NAVE** propôs ação de despejo por denúncia vazia em face de **AUTO ELÉTRICO SANTO ANTONIO LTDA-ME**. Aduziu ter locado à empresa requerida o imóvel localizado à Rua Miguel Petroni nº 3.398/3.390, Jardim Bandeirantes, conforme se comprova através da r. sentença nº 0017830-13.2012.8.26.0566, proferida nos autos da ação de arbitramento de aluguel, pelo montante de R\$2.823,15 mensais. Alegou que, por não mais desejar a locação do imóvel, realizou a notificação premonitória da requerida em 03/02/2017, a qual se manteve inerte e não desocupou o bem. Requereu a rescisão contratual e despejo da requerida.

Encartados à inicial vieram os documentos de fls. 06/46.

A requerida, devidamente citada (fl. 63), apresentou resposta na forma de contestação (fls. 64/73). Preliminarmente, requereu os benefícios da justiça gratuita. No mérito, alegou que o representante da requerida, Josiel Izidoro, manteve relacionamento amoroso com a requerente, quando adquiriram terreno e construíram o imóvel objeto desta ação. Aduziu que intentou ação de reconhecimento e dissolução de união estável, que tramitou pela 4ª Vara Cível local, julgada improcedente. Que diante da improcedência da ação, propôs nova ação, de nº 1009997-82.2016.8.26.0566, em trâmite pela 5ª Vara Cível desta Comarca, a fim de receber indenização pelos valores dispendidos na construção do imóvel. Que a autora ingressou com a ação de arbitramento de aluguel, julgada parcialmente procedente, sendo estipulado o pagamento do valor descrito na inicial. Que desde a construção do imóvel, tem seu negócio estabelecido ali tendo, inclusive, realizado diversas benfeitorias, as quais deverão ser indenizadas em caso de procedência. Requereu a improcedência da ação e, caso contrário, o direito de receber indenização pelas benfeitorias necessárias no montante de R\$130.000,00. Juntou documentos às fls. 74/167.

Réplica às fls. 171/175. Impugnou os benefícios da justiça gratuita. Alegou que o requerido informa que utiliza o bem para fins diversos do contratado, visto que reside no local. Impugnou a retenção por benfeitorias.

A requerida juntou documentos às fls. 183/194, e requereu a reunião deste processo com os autos nº 1009997-82.2016.8.26.0566, em trâmite pela 5ª Vara Cível local.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

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

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

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

De início, **indefiro os benefícios da Justiça Gratuita para a requerida.** Os documentos acostados aos autos não comprovam a hipossuficiência alegada, o que é obrigação de quem requer a gratuidade. **Anote-se.**

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Não é caso de conexão entre os feitos. Segundo o art. 55, *caput*, do NCPC, "reputam-se conexas duas ou mais ações quando lhes for comum o pedido ou a causa de pedir." No caso concreto, os pedidos e a causa de pedir entre as ações são diversos. A sentença que não reconheceu a união estável entre as partes garantiu à autora a propriedade do bem, sendo que qualquer indenização a que possa ter direito, o representante da ré, já está sendo tratada nos autos da ação de indenização proposta. Ademais, as partes não se confundem. A presente ação deriva do direito de propriedade da autora, e se destina ao despejo da empresa locatária, não se relacionando com a pessoa física Joziel.

Superada tal questão, passo à análise do mérito.

O art. 57, da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), informa que nas locações não residenciais, o contrato por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito pelo locador, a qualquer tempo, desde que sejam concedidos ao locatário, prazo de 30 dias para a desocupação.

No caso concreto, não há contrato locatício com prazo determinado, valendo-se as partes do arbitramento de aluguel pela via judicial para a regularização da locação.

A autora deixa clara a sua vontade de findar a relação locatícia e recuperar a posse do imóvel que lhe pertence, sendo que para isso, cumprindo as formalidades exigidas em lei, encaminhou notificação extrajudicial à requerida (fls. 07/11), que se negou a assinala, e posteriormente encaminhou carta com aviso de recebimento (fls. 12/13), que embora de difícil leitura, não foi impugnada pela requerida.

Assim, ainda que a locação tenha perdurado por aproximadamente 07 anos, a proprietária tem o direito de vê-la rescindida a qualquer tempo, desde que preenchido um único requisito legal, tal seja a notificação da parte locadora, dando-lhe prazo para a desocupação. Os documentos acima mencionados serviram corretamente ao propósito, sendo o que basta.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

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

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

Dessa maneira, a desocupação do imóvel é de rigor.

Friso que os documentos juntados pela ré, às fls. 124/167, se relacionam com a construção do imóvel, matéria discutida nos autos da ação de reparação de danos intentada pelo representante da ré, em face da autora. Não se trata de benfeitorias necessárias realizadas no imóvel, durante a locação, essas sim passíveis de indenização, caso devidamente comprovadas, a teor do art. 35, da lei do inquilinato.

Por essa razão, e não tendo comprovado a realização de qualquer obra necessária posteriormente à construção do imóvel, e no decorrer da locação, ou útil devidamente autorizada pela proprietária, não há que se falar em indenização.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art. 487, inciso I, do NCPC, para decretar o despejo da locatária.

Concedo à locatária o prazo de 15 dias para desocupação voluntária (art. 63, § 1º, b, da Lei nº 8.245/91), sob pena de ser compulsoriamente retirada do imóvel. Notifique-se. Findo o prazo sem que haja desocupação expeça-se mandado de despejo compulsório, dispensando-se conclusão dos autos para essa finalidade.

Vencida, a ré arcará com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, ressaltando-se o indeferimento da gratuidade.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões.

Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, ao arquivo definitivo com as baixas necessárias.

P.I.

São Carlos, 29 de agosto de 2017.

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