



**PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE GOIÂNIA
17ª Vara Cível e Ambiental**

Processo nº 0268872.79.2015.8.09.0051

SENTENÇA

Trata-se de ***Ação de Despejo por Denúncia Vazia*** interposta por ESPÓLIO NEWTON MARTINS DA ROCHA, representado pelos herdeiros CLEIDE JESUS ROCHA MACHADO, PAULO CÉSAR ROCHA, JOSÉ MARCELO ROCHA e SUELY TEIXEIRA DA SILVA MONTEIRO, em face de INSTITUTO ÂNIMA DE EDUCAÇÃO LTDA – ME, todos qualificados na inicial.

Narra a inicial que o sr. Newton Martins da Rocha havia celebrado com a requerida um contrato de locação, cujo término estava previsto para 01/04/2015. Falecido o locador em setembro de 2012, os direitos da locação foram transmitidos aos herdeiros.

Não mais convindo aos herdeiros em manter a referida locação, entram com a presente ação intentando o despejo e a entrega do imóvel no estado em que fora entregue.

Junta à inicial os documentos às fls. 10/28 dos autos digitalizados no evento 3, dentre eles notificações extrajudiciais realizadas.

O pedido liminar foi indeferido pela decisão às fls. 31/32.

Citada, a requerida apresenta contestação às fls. 46/55.

Preliminarmente, ilegitimidade ativa e inépcia da inicial.

No mérito, bate pela condição especial do locatário, que impede o despejo por denúncia vazia.

Sendo assim, a total improcedência da ação.

Impugnação à contestação no evento 83/90.

As preliminares foram rejeitadas às fls. 91/92.

Audiência de conciliação realizada no evento 21, em 17/05/18.

Suspenso o processo por 30 dias com o intuito de se chegar a acordo, o prazo transcorreu em branco – evento 24.

É o relatório.

Decido.

Por entender que o feito se encontra maduro para análise, sem necessidade de produção de novas provas, passo ao julgamento antecipado.

DO MÉRITO.

Pretende a parte autora o despejo da requerida, alegando que o contrato de locação (fls. 18/20) foi realizado por prazo determinado, não se tratando, pois, se hipótese de rescisão.

A requerida alega, em sua defesa, gozar de condição especial por ser instituição de ensino. Segundo preceituam os arts. 53 e 9º da Lei 8.245/91:

“Art. 53 - Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, o contrato somente poderá ser rescindido. (Redação dada pela Lei nº 9.256, de 9.1.1996)

I - nas hipóteses do art. 9º;

II - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitado na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação, licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil.”

“Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.”

Em sede de impugnação à contestação, a parte autora alega que a requerida não comprovou ser instituição de ensino **ainda** reconhecida pelo Poder Público, uma vez que a resolução governamental que validava seus atos pedagógicos findara em 31/12/2015 (fls. 56/57).

Observo, porém, que já à fl. 58 dos autos a parte junta comprovante de protocolo de processo administrativo de renovação, sob o número 201500044003064 e perante o Conselho Estadual de Educação, CEE (consulta disponível em:).

Já no que diz respeito à alegação de que o despejo não poderia se dar em decorrência do prazo determinado exposto no contrato, entendo também que a alegação não merece prosperar.

O entendimento até hoje predominante no Superior Tribunal de Justiça é o de que mesmo em caso de contrato de locação por tempo determinado, não cabe ser feita ação de despejo por denúncia vazia, mas tão somente nas hipóteses do art. 9º da Lei da Inquilinato:

“RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. ESTABELECIMENTO DE ENSINO AUTORIZADO E FISCALIZADO PELO PODER PÚBLICO. CARACTERIZAÇÃO. ART. 53, CAPUT, DA LEI 8.245/91. APLICABILIDADE. PRECEDENTES. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO-COMPROVADO. SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. 1. É firme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a locação de imóvel não-residencial, para localização e funcionamento de estabelecimento de ensino, ainda que o contrato tenha sido celebrado com prazo determinado, somente será passível de rescisão nas hipóteses previstas no art. 53, §§ 1º e 2º, da Lei 8.245/91. 2. Hipótese em que o Tribunal de origem, com base no conjunto probatório, entendeu que a atividade exercida pela recorrida preenche os requisitos elencados no art. 53, caput, da Lei do Inquilinato, bem como que não restaria demonstrada a existência de acordo entre as partes para desocupação do imóvel objeto da locação, nos termos do art. 9º, I, da mesma Lei. 3. Destarte, inferir os fundamentos esposados pela Turma Julgadora, quanto à natureza da atividade exercida pela recorrida no imóvel, assim como a não-existência de acordo entre as partes para rescisão da locação, demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede especial, por atrair o óbice da Súmula 7/STJ. 4. Dissídio jurisprudencial não-comprovado. Súmula 83/STJ. 5. Recurso especial não conhecido.” (STJ, REsp 545.196/DF, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 09/05/2006, DJ 29/05/2006, p. 286)

Em contratos assim, o interesse público se sobressai, o que termina por limitar o direito de propriedade do locador.

DA CONCLUSÃO

Ante o exposto, julgo **IMPROCEDENTE** o pedido contido na inicial, por entender como inaplicável a ação de despejo por denúncia vazia perante a condição especial da requerida.

Condeno a parte autora no pagamento de todas as despesas processuais e honorários advocatícios que fixo no valor de 10% sobre o valor dado à causa, nos termos do art. 98, §3º do CPC.

Transitada a sentença em julgado, arquivem-se os autos com baixa na distribuição.

P.R.I.

ROZANA FERNANDES CAMAPUM

Juíza de Direito

Assinado Eletronicamente