

DOCUMENTO DIVULGADO PELO SITE DIREITO E ORDEM



Conselho Nacional de Justiça
PJe - Processo Judicial Eletrônico

27/06/2025

Número: **0004545-69.2025.2.00.0000**

Classe: **PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS**

Órgão julgador colegiado: **Plenário**

Órgão julgador: **Corregedoria**

Última distribuição : **27/06/2025**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Abuso de Poder**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
ROZIANE GUSMAO FONSECA (REQUERENTE)		JONILTON SANTOS LEMOS JUNIOR (ADVOGADO)	
JUIZO DA 1ª VARA CIVEL DA COMARCA DE ROSÁRIO - MA (REQUERIDO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
6085986	27/06/2025 14:37	REPRESENTACAO CNJ ROZIANE CARVALHO	Informações



JONILTON LEMOS
ADVOGADOS ASSOCIADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR CORREGEDOR NACIONAL DE JUSTIÇA, MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES, DO EGRÉGIO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA.

2

ROZIANE GUSMÃO FONSECA, brasileira, casada, empresária, inscrita no Cadastro Pessoa Física - CPF sob o nº 842.264.393-68, residente e domiciliada à Rod. BR 135, Km 50, s/n, bairro Centro, cidade Bacabeira - MA, vem, por intermédio de seu advogado, com fulcro no art.103-B, § 4º, III, da Constituição Federal, e arts. 72 e seguintes do Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça, apresentar

REPRESENTAÇÃO

em desfavor da **JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA DA COMARCA DE ROSÁRIO/MA, DRA. KARINE LOPES DE CASTRO CARDOSO**, por grave infração de seus deveres funcionais, consoante demonstrado a seguir:

DO CABIMENTO

Nos termos do inciso II, do § 4º, do art. 103-B, da Constituição Federal:

§ 4º Compete ao Conselho o controle da atuação administrativa e financeira do Poder Judiciário e do cumprimento dos deveres funcionais dos juizes, cabendo-lhe, além de outras atribuições que lhe forem conferidas pelo Estatuto da Magistratura:

III receber e conhecer das reclamações contra membros ou órgãos do Poder Judiciário, inclusive contra seus serviços auxiliares, serventias e órgãos prestadores de serviços notariais e de registro que atuem por delegação do poder público ou oficializados, sem prejuízo da competência disciplinar e correicional dos tribunais, podendo avocar processos disciplinares em curso e determinar a remoção, a disponibilidade ou a aposentadoria com subsídios ou proventos proporcionais ao tempo de serviço e aplicar outras sanções administrativas, assegurada ampla defesa; (grifou-se)

Rua das Andirobas, nº 40, Edifício Executive Lake Center, salas 801/802, 8º andar, Jardim Renascença, São Luís/MA. CEP: 65075-400. Fone (98) 3302-6603.





JONILTON LEMOS
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Excelência, só restou à representante bater às portas desse Digno Colegiado, um órgão verdadeiramente autônomo e imparcial, para que suas graves queixas contra o representado, sejam finalmente apuradas. É justiça o que se deseja.

DOS FATOS

2

A presente representação tem por fundamento a questionável condução dada pela magistrada representada à Ação de Despejo nº 0802978-67.2024.8.10.0115, que tramita na 1ª VARA DA COMARCA DE ROSÁRIO/MA, da qual era titular até poucos dias, cuja cópia integral acostamos, pelo que doravante faremos remissão aos id's nela registrados.

Cuidam aqueles autos de relação locatícia firmada entre a ora representante, ROZIANE SOUSA GUSMÃO CARVALHO, e a sociedade empresária POSTO SANTA RITA E DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA., tendo como objeto a locação de imóvel comercial situado à BR 135, Km 43, Distrito de Periz de Baixo, Bacabeira/MA, destinado à atividade de comércio varejista de combustíveis.

O contrato originário foi celebrado em 02/09/2019 (id 130068732), estipulando-se o prazo inicial de 24 (vinte e quatro) meses e o valor locativo mensal de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), com vencimento no dia 30 (trinta) de cada mês, conforme avençado pelas partes.

Subsequentes aditivos contratuais foram firmados ao longo da relação jurídica: o primeiro, datado de 28/06/2020 (id 130068736), mediante o qual as partes pactuaram a substituição da garantia fidejussória por caução em valor correspondente a 3 (três) meses de aluguel (R\$ 42.000,00); o segundo, assinado em 10/08/2021 (id 130068738), prorrogando-se o prazo por mais 12 (doze) meses, até 31/08/2022, e reajustando-se o aluguel para R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais); e o terceiro, firmado em 15/08/2022 (id 130068740), prorrogando-se a vigência da locação por mais 24 (vinte quatro) meses, até 31/08/2024, sob as mesmas condições anteriores.

Inobstante o término do prazo contratual estipulado o locatário POSTO SANTA RITA manteve-se na posse do bem, de forma ilegítima e contra expressa disposição contratual e legal.

Outrossim, cumpre ressaltar que **a cláusula terceira do referenciado terceiro aditivo (id 130068740), dispõe de maneira inequívoca que o locatário deveria devolver o imóvel à locadora ao término da avença, independentemente de qualquer notificação ou interpelação prévia, judicial ou extrajudicial.** *Verbis:*

Rua das Andirobas, nº 40, Edifício Executive Lake Center, salas 801/802, 8º andar, Jardim Renascença, São Luís/MA. CEP: 65075-400. Fone (98) 3302-6603.





JONILTON LEMOS
ADVOGADOS ASSOCIADOS

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO: O presente contrato será renovado pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, com início em 01 de setembro de 2022 e término em 31 de agosto de 2024, data em que o LOCATÁRIO se obriga a desocupar o empreendimento e devolver ao LOCADOR, independente de qualquer notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, sob pena, de despejo, salvo se for renovado o presente contrato em tempo hábil.

2

E, mesmo sem nenhuma obrigação de notificar, a locadora, imbuída de boa-fé e espírito colaborativo, o fez, muito antes do 30º dia contado do término do contrato:

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

De: Roziane Sousa Gusmão Carvalho (Locadora)
Para: Posto Santa Rita e Derivados de Petróleo LTDA (Locatária)
Representada por July Silva Alves (sócia administradora)

Assunto: Rescisão do Contrato de Locação do Imóvel situado a BR-135, Km 43, SN, distrito Periz de Baixo, cidade Bacabeira - MA (Posto Periz).

Na qualidade de Locador, já identificada acima, venho através desta, comunicar a Locatária na pessoa de sua representante legal, que ao final do contrato de locação em 31/08/2024, do imóvel situado a BR-135, Km 43, SN, distrito Periz de Baixo, Bacabeira - MA., (constituído de um ponto comercial, da espécie Posto de Venda de Combustível, com cobertura em estrutura de ferro, praça de abastecimento). Não há interesse do Locador na renovação do referido contrato.

Vale ressaltar, que o referido contrato foi firmado em 01/09/2019, tendo sido renovado sucessivas vezes, através de termos aditivos, o qual se encerra em 31/08/2024, concluído assim, 05 (cinco) anos de locação ininterrupta do imóvel. Deste modo, com espeque na legislação vigente, comunicamos que ao final do contrato em 31/08/2024, a Locatária deverá entregar o imóvel ao Locador, nos termos ajustados em contrato.

Bacabeira - MA, 30 de abril de 2024.
Roziane Sousa Gusmão Carvalho
Roziane Sousa Gusmão Carvalho
(Locadora)

Não havendo renovação expressa, caberia ao locatário ajuizar ação renovatória, o que não fez. Ao locador, caberia apenas ver o seu imóvel ser desocupado no prazo contratual, e não ser obrigado a ajuizar qualquer ação em razão da má-fé do locatário. E, registre-se, a Ação de Despejo foi ajuizada dentro do prazo legal de 30 (trinta) dias.

Ante a resistência injustificada do locatário em restituir o imóvel, a locadora-representante, com o fito de resguardar seus direitos possessórios, ajuizou, **no prazo de lei**, a competente ação de despejo por denúncia vazia, instruindo a inicial com a comprovação do depósito judicial da **caução correspondente a três meses do valor locativo**.

Assim, perfeitamente caracterizada a mora do locatário, consolidando-se o direito da locadora-representante à retomada do bem, com a consequente perspectiva

Rua das Andirobas, nº 40, Edifício Executive Lake Center, salas 801/802, 8º andar, Jardim Renascença, São Luís/MA. CEP: 65075-400. Fone (98) 3302-6603.





JONILTON LEMOS
ADVOGADOS ASSOCIADOS

de procedência do pedido inicial, notadamente para assegurar o respeito à necessária **segurança jurídica** nas relações obrigacionais.

Bem por isso, a Magistrada aqui representada, por meio da decisão id 131900847, **deferiu a liminar requerida**, sob os seguintes fundamentos:

“Segundo a sistemática processual vigente, a tutela provisória pode fundamentar-se em urgência ou evidência. Em relação à primeira modalidade, pode ser de natureza cautelar ou satisfativa, a qual pode ser concedida em caráter antecedente ou incidental.

As normas gerais inerentes às tutelas de urgência estão preconizadas no art. 300 do CPC/15, determinando que a medida somente pode ser deferida liminarmente quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Quanto ao primeiro requisito, consiste na plausibilidade do direito invocado, ou seja, que as alegações apresentadas pela parte tenham “aparência de verdade”, que conduzam o magistrado a crer, mesmo em juízo preliminar, mas com elementos objetivos, que a providência pretendida deve ser efetivamente concedida.

Em relação ao perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, está consubstanciado na demora que o trâmite natural da demanda possa causar à efetiva prestação jurisdicional buscada pela parte.

Além das duas condições acima mencionadas, o Código de Processo Civil, norteado pela superficialidade do juízo cognitivo na análise da tutela de urgência, determina que a medida somente será deferida quando seus efeitos forem reversíveis (art. 300, §3º do CPC/2015).

No caso dos autos, deverão incidir as regras contidas na Lei 8.245/1991, que possibilita a concessão da liminar de despejo restrita aos seguintes casos:

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;

Rua das Andirobas, nº 40, Edifício Executive Lake Center, salas 801/802, 8º andar, Jardim Renascença, São Luís/MA. CEP: 65075-400. Fone (98) 3302-6603.

2





JONILTON LEMOS
ADVOGADOS ASSOCIADOS

IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

VI – o disposto no inciso IV do art. 9o, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009).

VII – o término do prazo notificatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009).

VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009).

IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009).

Veja-se, portanto, que o 3º termo aditivo ao contrato de locação, firmado em 15/08/2022, indica, em sua cláusula terceira, que “[...] que em 31/08/2024 o LOCATÁRIO se obriga a desocupar o empreendimento e devolver ao LOCADOR, independente de qualquer notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, sob pena, de despejo, salvo se for renovado o presente contrato em tempo hábil.[...]”.

De sua vez, o art. 56 da referida lei assim dispõe:

Art. 56. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

Percebe-se, portanto, que finalizado o contrato em 31/08/2024, a autora interpôs a presente demanda em 23/09/2024, portanto, respeitado o prazo de 30 dias assinalado pela Lei 8.245/1991, bem como efetuou o devido depósito relativo a caução (130526131 - Pág. 1).

Neste sentido:

Locação de imóvel não residencial. Ação de despejo por denúncia vazia. De acordo com o art. 59, § 1º, VIII, da Lei 8.245/91, com redação dada

Rua das Andirobas, nº 40, Edifício Executive Lake Center, salas 801/802, 8º andar, Jardim Renascença, São Luís/MA. CEP: 65075-400. Fone (98) 3302-6603.

2





JONILTON LEMOS
ADVOGADOS ASSOCIADOS

pela Lei 12.112/09, é possível a concessão liminar do despejo, sem oitiva da parte contrária, quando, prestada caução equivalente a três meses de aluguel e findo o prazo da locação não residencial, a ação for proposta em até 30 dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada, sendo desnecessária a existência de receio de dano irreparável ou de difícil reparação. Tratando-se de despejo por denúncia vazia, a alegação do inquilino de que está quite com os alugueis não é óbice para a efetivação da medida. Tampouco constitui impedimento legal o argumento de que a desocupação do imóvel prejudicará o exercício de suas atividades empresariais. No mais, recebida a notificação há mais de três meses e tendo a agravante permanecido inerte até o momento, revela-se impertinente a afirmação de que é exíguo o prazo concedido pelo Juízo a quo. Recurso improvido. (TJ-SP - AI: 22728211820228260000 SP 2272821-18.2022.8.26.0000, Relator: Gomes Varjão, Data de Julgamento: 25/11/2022, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/11/2022).

2

ANTE O EXPOSTO, defiro tutela de urgência pleiteada para determinar que o requerido POSTO SANTA RITA E DERIVADOS DE PETROLEO LTDA desocupe o "imóvel comercial, situado à BR 135, Km 43, Distrito de Periz de Baixo, cidade Bacabeira – MA., constituído de um ponto comercial da espécie posto de venda de combustível, cujo nome de fantasia "Posto Periz", contendo cobertura em estrutura de ferro, praça de abastecimento com 04 (quatro) bombas e 02 (duas) salas na área administrativa", no prazo de 15 dias, ex vi do art. 59 da Lei 8.245/1991.

Em caso de descumprimento da presente decisão, estará sujeita a requerida ao disposto no art. 65 da Lei 8.245/91 – despejo com emprego de força pública -, autorizando o "penhor legal" dos bens que houver no interior do referido imóvel, nos termos do art. 1.467 do Código Civil." (grifos no original)

Impende pontuar, que tal manifestação foi desafiada pelo **Agravo de Instrumento** nº 0824826-67.2024.8.10.0000, manejado pelo POSTO SANTA RITA, que foi **distribuído ao DES. FERNANDO MENDONÇA, enquanto substituto do DES. GUERREIRO JÚNIOR** na Primeira Câmara de Direito Privado do TJMA (id 132021443), **tendo o pleito de efeito suspensivo sido prontamente INDEFERIDO**, consoante cópia da decisão juntada aos autos da ação de origem (id 136173462).

Foi então apresentada a contestação pelo locatário POSTO SANTA RITA (ID 132808092), suscitando preliminar de ilegitimidade ativa *ad causam* da locadora-representante ROZIANE SOUSA GUSMÃO CARVALHO, tendo em vista que o contrato de locação original foi assinado pelo seu falecido marido, sendo que ela apenas figurou como signatária dos aditivos contratuais subsequentes. No mérito, aduziu que recebeu o imóvel deteriorado e sem as licenças de funcionamento devidas, pelo que empreendeu esforços e gastos para regularizar e restabelecer a estrutura do prédio do posto de combustíveis (benfeitorias), constituindo novo fundo de comércio, situação

Rua das Andirobas, nº 40, Edifício Executive Lake Center, salas 801/802, 8º andar, Jardim Renascença, São Luís/MA. CEP: 65075-400. Fone (98) 3302-6603.





JONILTON LEMOS
ADVOGADOS ASSOCIADOS

que além de lhe trazer prejuízos financeiros; que houve afronta à boa-fé contratual, na medida em que lhe toma a clientela fidelizada; que o empreendimento é fonte de sustento de diversas famílias, referindo-se aos empregados contratados, pelo que sua manutenção é devida em consideração à função contratual do contrato.

A réplica foi apresentada, impugnando os pontos suscitados na contestação (id 135066539).

2

Destaque, por relevantíssimo, que o **POSTO SANTA RITA ainda atravessou 3 (três) petições de reconsideração em sequência** (id's 134295342, 135034915 e 135630211), repisando a ausência de apreciação de suposta "questão de ordem pública" apresentada na contestação, concernente na ilegitimidade *ad causam* da locadora-representante para figurar no polo ativo da ação de despejo, **sendo que a Juíza representada, por meio da manifestação id 42028866, pronunciou-se sobre o tema, e, de forma expressa, CONFIRMOU A DECISÃO QUE CONCEDEU A LIMINAR DE DESPEJO (Id 135753508)!**

De forma insistente, mesmo vendo que a liminar de despejo deferida era mantida, tanto pela **manifestação do TJMA**, quanto pela **re-análise da Juíza a quo**, o locatário POSTO SANTA RITA decidiu tomar o inusitado caminho de formular **um QUARTO pedido de reconsideração** no primeiro grau (id 136521808), desta feita argumentando que a **locadora-representante agiu em desconformidade com a boa-fé objetiva** ao não deixar claro para a representante do locatário POSTO SANTA RITA que não tinha intenção de renovar o contrato de aluguel pela terceira vez, o que caracterizou **comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*)**, ensejando o seu direito subjetivo à prorrogação da avença.

Destaque-se que a **prova única** do suposto comportamento processual indevido foram *prints* de conversas telemáticas entre as partes, via aplicativo *whatsapp*.

Preclaro Ministro, **mais espantoso que a insistência do réu em formular pedidos de reconsideração em sequência e profusão, foi o fato da Juíza representada, que, já havia deferido e expressamente confirmado a multicitada liminar de despejo, ter alterado completamente o seu entendimento exposto nesses pronunciamentos, revogando a liminar sob o seguinte fundamento (id 136789458):**

"A autora teve deferido pedido de tutela de urgência para determinar que a contraparte desocupe, no prazo de 15 dias, imóvel comercial constituído de um ponto comercial da espécie posto de venda de combustível, objeto de contrato de locação entre as partes desde 02/09/2019 (Id.131900847).

Após 03 aditivos ao contrato, a locação foi estendida até 31/08/2024.

Rua das Andirobas, nº 40, Edifício Executive Lake Center, salas 801/802, 8º andar, Jardim Renascença, São Luís/MA. CEP: 65075-400. Fone (98) 3302-6603.





JONILTON LEMOS
ADVOGADOS ASSOCIADOS

O argumento de dá sustentação à decisão são as normas do art. 56, parágrafo único e das normas insertas no art. 59, §1º e VIII da Lei 8.245/1991:

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

O ordenamento pátrio, aliás, veda o venire contra factum proprium, ou seja, ninguém pode contrariar um comportamento reiteradamente por si praticado anteriormente, pois tal mudança de orientação, quebra a expectativa antes gerada, com ofensa à lealdade contratual.

No caso dos autos, a parte demandada conseguiu demonstrar que há indícios de comportamento contraditório da parte autora.

Foram anexados prints de conversa mantida em aplicativo de mensagens Whatsapp entre a autora, ali nominada como “Roze Gusmão” e Julyanne Silva Alves, representante do Posto Santa Rita Derivados de Petróleo Ltda, que figura no polo passivo da presente demanda, com transcrição em ata notarial (Id. 136521812).

No diálogo havido em 02/01/2024 a representante da empresa ré manifesta à interlocutora interesse em renovar o contrato, questionando-a da seguinte forma “Boa tarde, Dona Roze! E aí, vamos renovar o contrato esse ano?”, obtendo a seguinte resposta em 10/01/2024: “Bom dia minha querida. bem agora que começou o ano, ainda tem 08 meses para o contrato vencer. Não te preocupa que mais na frente falaremos sobre esse assunto, ok”.

No dia 15/01/2024 houve novo diálogo, no qual a representante do réu, ao encaminhar comprovante de arrendamento, pediu à autora que passasse no posto, manifestando a intenção de conversar, não havendo resposta.

O diálogo foi retomado em 12/04/2024, com nova tentativa de encontro pessoal entre as partes, mas sem sucesso, pois a demandante afirmou estar em um congresso, sugerindo outro dia e aceitando que a conversa ocorresse na segunda-feira seguinte. Na data seguinte acertada entre as partes, a autora novamente informou que não poderia comparecer pois estaria acompanhando a retirada de “uns ferros” no próprio Posto Santa Rita, os quais teria vendido, prometendo que se a operação encerrasse até o dia seguinte, entraria em contato para que o encontro ocorresse na terça-feira.

Rua das Andirobas, nº 40, Edifício Executive Lake Center, salas 801/802, 8º andar, Jardim Renascença, São Luís/MA. CEP: 65075-400. Fone (98) 3302-6603.

2





JONILTON LEMOS
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Diante dos indícios de que a parte requerida tenha sido induzida a acreditar que o contrato seria renovado, inclusive com ausência de provas de negativa expressa por parte autora, apesar das várias tentativas de realizar encontros feitos pela requerida junto à autora, o que também indicam que esse fato obstou a requerida a intentar ação renovatória estabelecida no art. 51 da Lei 8.245/91, onde estipula que o locatário decai desse direito no prazo de até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato, vejamos:

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

(...)

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Ressalto que não há nos autos nenhuma indicativo das hipóteses do art. 52 da referida Lei.

Assim, suspendo a liminar concedida no Id. 131900847 até ulterior deliberação.”

Excelência, o estranhamento da representante ainda se assevera, quando observamos que **tal decisão de revogação foi prolatada sem a sua oitiva**, sendo que, como dito alhures, os argumentos carreados neste **quarto pleito de reconsideração do réu** foram **INÉDITOS**, a despeito de facilmente rebatíveis, pelo que, em atenção ao **CONTRADITÓRIO**, deveria ser oportunizada a manifestação prévia do *ex adverso*.

Tal modo de proceder é absurdo não apenas por ter não ter sido observado o Contraditório, afinal a representante não foi sequer ouvida, mas também pelo fato de que a parte adversa do processo não poderia inovar, alegando fato não superveniente.

Pelo princípio da eventualidade, cabe ao réu alegar na Contestação toda a matéria de defesa possível. Não pode, depois, “arranjar” uma nova alegação e, pior, ver que “colou”, depois de três outras tentativas frustradas, como aconteceu no caso dos autos.

Irresignada, a representante protocolou pedido de reconsideração em

Rua das Andirobas, nº 40, Edifício Executive Lake Center, salas 801/802, 8º andar, Jardim Renascença, São Luís/MA. CEP: 65075-400. Fone (98) 3302-6603.

2





JONILTON LEMOS
ADVOGADOS ASSOCIADOS

12/05/2025 (Id 148304026), mas a referida decisão foi mantida.

A representante, então, interpôs o Agravo de Instrumento nº 0830640-60.2024.8.10.0000 (em anexo), também de Relatoria do Desembargador FERNANDO MENDONÇA que, contrariamente ao que tinha decidido no outro Agravo de Instrumento (0824826-67.2024.8.10.0000), decidiu pela manutenção da decisão agravada. O referido recurso ainda se encontra pendente de julgamento de Agravo Interno.

Toda essa situação tem causado imenso prejuízo à representante, tendo em vista que o réu já está há mais de 10 (dez) meses da extrapolação do prazo contratual ocupando o imóvel daquela e, para piorar, depois da decisão suspendendo a liminar deferida, passou a efetuar os aluguéis no dia e valor que bem entende.

Atualmente, quem responde pela 1ª Vara da Comarca de Rosário/MA é a Dra. VANESSA FERREIRA PEREIRA LOPES, e não mais a Dra. KARINE LOPES DE CASTRO CARDOSO, que é a Juíza representada.

Na data de 26/06/2025, o patrono da representante, que mora na capital, viajou para a Comarca de Rosário exclusivamente para despachar presencialmente o processo com a nova Magistrada e, apesar de ponderar a gravidade desses acontecimentos e não complexidade da decisão, tudo o que ela teve a dizer foi que não poderia analisar o processo de imediato por ter outras prioridades.

Contudo, pela gravidade do modo de proceder desta, que inobservou direitos e garantias fundamentais do jurisdicionado, e extrapolou qualquer razoabilidade na condução do Processo enquanto esteve lotada naquela Vara, é necessário que sejam adotadas providências administrativas por este Egrégio Conselho Nacional de Justiça, a fim de que o próprio cidadão como um todo volte a acreditar nas instituições do Poder Judiciário.

De fato, o error in procedendo que se verificou na condução do Processo pela Juíza representada é da maior gravidade e, pelas particularidades do que ocorreu neste caso, foram extrapolados limites legais, a não mais poder se falar em insindicalidade da decisão judicial pelo Conselho Nacional de Justiça, uma vez que medidas administrativas precisam ser tomadas.

É o que se espera em um Estado Democrático de Direito.

Rua das Andirobas, nº 40, Edifício Executive Lake Center, salas 801/802, 8º andar, Jardim Renascença, São Luís/MA. CEP: 65075-400. Fone (98) 3302-6603.





JONILTON LEMOS
ADVOGADOS ASSOCIADOS

DO DIREITO

Como cediço, em nosso Estado Democrático de Direito, a última palavra na resolução de todo e qualquer *enfrentamento* entre os cidadãos, não solucionado na esfera privada, é dada **ao Judiciário**.

O motivo essencial de tal outorga social, não é outro, senão o fato de que o Judiciário é **IMPARCIAL**.

Assim a imparcialidade é inseparável do exercício da jurisdição. A primeira condição para que o juiz possa exercer sua função dentro do processo é a de que ele se coloque entre as partes e acima dela.

A imparcialidade do juiz é pressuposto para que a relação processual seja válida. Consiste em um posicionamento indiferente e distante do julgador – enquanto investido no poder de jurisdição - em relação ao que está sendo discutido e às partes.

A importância da imparcialidade é tamanha que, em reunião oficial da Organização das Nações Unidas – ONU, em abril de 2001, na cidade indiana de Bangalore, foram editados seis valores principais para o direcionamento da atividade judiciária, denominados de “**Princípios de Bangalore**”, quais sejam: independência, imparcialidade, integridade, idoneidade, igualdade e competência.

Salta aos olhos o fato de que, à exceção da “competência”, todos os outros cinco princípios estão umbilicalmente ligados à ideia de imparcialidade.

De fato, não é difícil concluir que:

- **quem não é independente, é parcial;**
- **quem não é íntegro, é parcial;**
- **quem não é idôneo, é parcial;**
- **e, quem não é isonômico, é parcial.**

Assim, a imparcialidade é, indiscutivelmente, o maior predicado que um magistrado pode possuir. Sem ela, impossível falar-se em julgamento “justo”.

Inspirado nos Princípio de Bangalore, em 18/09/2008, esse Nobre Conselho Nacional de Justiça – CNJ, editou o **Código de Ética da Magistratura**, no qual dedicou todo seu Capítulo III à imparcialidade:

Rua das Andirobas, nº 40, Edifício Executive Lake Center, salas 801/802, 8º andar, Jardim Renascença, São Luís/MA. CEP: 65075-400. Fone (98) 3302-6603.

2





JONILTON LEMOS
ADVOGADOS ASSOCIADOS

IMPARCIALIDADE

Art. 8º O magistrado imparcial é aquele que busca nas provas a verdade dos fatos, com objetividade e fundamento, mantendo ao longo de todo o processo uma distância equivalente das partes, e evita todo o tipo de comportamento que possa refletir favoritismo, predisposição ou preconceito.

Art. 9º Ao magistrado, no desempenho de sua atividade, cumpre dispensar às partes igualdade de tratamento, vedada qualquer espécie de injustificada discriminação.

Parágrafo único. Não se considera tratamento discriminatório injustificado:

I - a audiência concedida a apenas uma das partes ou seu advogado, contanto que se assegure igual direito à parte contrária, caso seja solicitado;

II - o tratamento diferenciado resultante de lei. (grifou-se)

2

Ademais, esse diploma enfatizou, em seu art. 40, que **“os preceitos do presente Código complementam os deveres funcionais dos juízes que emanam da Constituição Federal, do Estatuto da Magistratura e das demais disposições legais.**

Excelência, o modo de proceder da Juíza representada na condução do Processo informado, **data maxima venia**, tem contornos claros de **PARCIALIDADE**.

Isso fica claro quando observamos que, como foi demonstrado acima, **a decisão de revogação foi prolatada sem a oitiva da representante**, sendo que, como dito alhures, os argumentos carreados neste **quarto pleito de reconsideração do réu** foram **INÉDITOS**, a despeito de facilmente rebatíveis, pelo que, em atenção ao **CONTRADITÓRIO**, deveria ser oportunizada a manifestação prévia do *ex adverso*.

Como foi demonstrado, **tal modo de proceder é absurdo não apenas por ter não ter sido observado o Contraditório, afinal a representante não foi sequer ouvida, mas também pelo fato de que a parte adversa do processo não poderia inovar, alegando fato não superveniente.**

Pelo princípio da eventualidade, cabe ao réu alegar na Contestação toda a matéria de defesa possível. Não pode, depois, “arranjar” uma nova alegação e, pior, ver que “colou”, depois de três outras tentativas frustradas, como aconteceu no caso dos autos.

Pela gravidade do modo de proceder da Juíza representada, que

Rua das Andirobas, nº 40, Edifício Executive Lake Center, salas 801/802, 8º andar, Jardim Renascença, São Luís/MA. CEP: 65075-400. Fone (98) 3302-6603.





JONILTON LEMOS
ADVOGADOS ASSOCIADOS

inobservou direitos e garantias fundamentais do jurisdicionado, e extrapolou qualquer razoabilidade na condução do Processo enquanto esteve lotada naquela Vara, é necessário que sejam adotadas providências administrativas por este Egrégio Conselho Nacional de Justiça.

De fato, **o error in procedendo que se verificou na condução do Processo pela Juíza representada é da maior gravidade e, pelas particularidades do que ocorreu neste caso, foram extrapolados limites legais, a não mais poder se falar em insindicalidade da decisão judicial pelo Conselho Nacional de Justiça, uma vez que medidas administrativas precisam ser tomadas.**

A tomada de providências por parte deste Egrégio Conselho Nacional de Justiça no caso que se apresenta também é necessária para que o próprio cidadão como um todo volte a acreditar nas instituições do Poder Judiciário, papel que sabemos que Vossa Excelência exercerá com presteza e justiça.

2

DOS PEDIDOS

Do exposto, roga a Vossa Excelência:

- a) que a presente seja recebida e autuada;
- b) que a representada seja intimada para apresentação de defesa;
- c) que, após a devida instrução, seja a representada punida disciplinarmente, consoante arbítrio vosso;
- d) que a representante seja intimada de todas as manifestações processuais, também, pela via eletrônica, no e-mail joniltonlemosadv@hotmail.com

Pretende a representante provar o exposto por meio de provas documentais, testemunhais, ou outras que se mostrarem pertinentes.

Termos em que, pede e espera deferimento.
São Luís/MA, 27 de junho de 2025.

JONILTON SANTOS LEMOS JÚNIOR
OAB/MA nº 6.070

Rua das Andirobas, nº 40, Edifício Executive Lake Center, salas 801/802, 8º andar, Jardim Renascença, São Luís/MA. CEP: 65075-400. Fone (98) 3302-6603.

