



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0024604-59.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo - Despejo por Denúncia Vazia**
 Requerente: **Antonio Carlos Buonadio**
 Requerido: **Henrique R Amancio**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Em , faço estes autos conclusos ao Dr. MILTON COUTINHO GORDO, MM. Juiz de Direito desta 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos. Eu, _____, Escrevente, subscrevi.
 N. de Ordem: 2496/12

Vistos

ANTONIO CARLOS BUONADIO ajuizou a presente **AÇÃO DE DESPEJO (DENÚNCIA VAZIA)** em face de **HENRIQUE R AMANCIO**, aduzindo que desde janeiro de 2009 locou ao requerido, mediante contrato verbal, imóvel não residencial de sua propriedade. Não mais tendo interesse em continuar a locação ingressou com a presente demanda pleiteando o despejo por denúncia vazia. Juntou documentos.

Citado, o réu apresentou contestação às fls. 21/24, alegando que tem direito à indenização pelas benfeitorias e pelo fundo de comércio e que o autor pretende utilizar o imóvel para instalar comercialmente, utilizando-se de sua (dele requerido) clientela. No mérito pontuou que concorda com a desocupação desde que concedido prazo razoável para tanto.

Réplica às fls. 28/29.

As partes foram instadas a produzir provas. O autor



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

pediu o julgamento antecipado da lide e o requerido permaneceu inerte.

Encerrada a instrução, as partes não se manifestaram em termos de memoriais finais.

É o relatório

Decido, preliminar e mérito no mesmo contexto.

Os fatos lançados a fls. 03, itens 2 e 3 não foram contestados.

Depreende-se, assim, que a avença locatícia verbal que unia as partes se encontrava prorrogada por prazo **indeterminado** até que em 02/03 de 2012 o autor enviou ao réu notificação demonstrando seu interesse em reaver o bem.

O documento de fls. 11 indica nesse sentido.

O litígio circunscreve-se, assim, à “denúncia imotivada” (a legislação defere a possibilidade de retomada pelo locador independentemente da exposição de qualquer razão).

O requerido pontua seu direito de retenção sobre as benfeitorias realizadas. Entretanto, a razão não lhe socorre.

Além de não ter comprovado a realização de qualquer obra no imóvel, foi instado a especificar provas e preferiu silenciar, demonstrando com isso seu desinteresse (cf. fls. 31v).

Também não exibiu qualquer autorização concedida pelo locador.

É nesse sentido a jurisprudência do E. TJSP:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. Contrato Verbal – Denúncia vazia – Invocação da exceção de direito de retenção por benfeitorias – Necessária comprovação da autorização formal à realização das benfeitorias úteis – Ônus da prova do réu do qual não se desincumbiu – Prova precária, ademais, quanto à natureza, extensão e valor das benfeitorias tidas por realizadas – Direito à retenção prejudicado pela desocupação do imóvel em cumprimento à decisão liminar decretando o despejo postulado – Indenização postulada incabível à luz do quadro probatório existente. Recurso provido (Apelação 0004532-13.2011.8.26.0008, Rel. Des. Ailton Pinheiro de Castro, DJ 30/01/2014).

Assim, preenchidos que foram, no caso concreto, os requisitos objetivos, é de rigor a procedência da ação.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, **ACOLHO** o pedido inicial para o fim de **DECRETAR O DESPEJO** do requerido **HENRIQUE ROBERTO AMANCIO**, assinando-lhe o prazo de **quinze (15)** dias para voluntária desocupação do imóvel (art. 63, § 2º, da Lei de Locação), sob pena de tal ato ser feito compulsoriamente.

Sucumbente, arcará o requerido com as custas e despesas do processo e honorários advocatícios que fixo, por equidade, em R\$ 724,00.

No caso de execução provisória desta sentença, fixo, para fins de caução, o valor de **12 (doze) meses** do aluguel, nos termos do artigo 64 da Lei do Inquilinato.

P.R.I.

São Carlos, 18 de março de 2014.

0024604-59.2012.8.26.0566 - lauda 3



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

MILTON COUTINHO GORDO
Juiz de Direito

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