



**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: **1001524-39.2018.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo - Despejo por Denúncia Vazia**  
 Requerente: **Revivre Esperança e Empreendimentos Imobiliários e Participações Eirelli**  
 Requerido: **Instituto de Idiomas São Carlos Ltda-epp**

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

**REVIVRE ESPERANÇA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES EIRELLI** propôs ação de despejo por denúncia vazia em face do **INSTITUTO DE IDIOMAS SÃO CARLOS LTDA – EPP**. Alegou, em síntese, ter arrematado em março de 2013 o imóvel objeto da matrícula 45.690 do CRI local, melhor descrito na inicial, através de leilão judicial decorrente da execução 0011268-76.1998.8.26.0566, que tramitou pela 3ª Vara Civil, pelo valor de R\$ 583.000,00. Obteve notícia de que o referido imóvel se encontra locado ao requerido desde agosto de 2010, pelo valor mensal de R\$ 2.500,00 à época. Aduziu que não recebeu qualquer valor referente aos aluguéis cobrados e tampouco anuiu com a renovação do contrato, acreditando que o antigo proprietário do imóvel venha recebendo os valores. Informou que não tem interesse no prosseguimento da locação e por isso notificou o requerido para que procedesse com a desocupação do bem, no prazo legal de 90 dias, tendo decorrido *in albis* o prazo concedido. Requereu a decretação de despejo do requerido por denúncia vazia.

Acostados à inicial, vieram os documentos de fls. 06/28.

Citado (fl. 100), o requerido apresentou contestação às fls. 45/53. Preliminarmente, alegou a falta de interesse processual da parte autora, requerendo a extinção do feito sem resolução do mérito. Informou a existência de ação anulatória para a invalidação da arrematação do bem, em trâmite pela 3ª Vara cível local. No mérito, alegou que não estão preenchidos os requisitos legais para a realização da denúncia vazia, já que houve concordância tácita da parte autora quanto à manutenção do contrato, diante do decurso do prazo legal sem qualquer manifestação perante a locatária. Informou a existência de contrato de locação firmado em agosto de 2015 e com vigência até agosto de 2022. Juntou documentos às fls. 54/94.

Réplica às fls. 95/98.



**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 decidido.**

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).

De início, afasto as preliminares arguidas. Não há que se falar em falta de interesse processual na proposição da ação. A parte autora é arrematante de imóvel locado e se utiliza dos meios cabíveis para alcançar sua pretensão, sendo o que basta.

A arrematação do imóvel está demonstrada pelo documento de fl. 7, bem como a locação, com os documentos de fls. 19/22 e 69/72 e a notificação extrajudicial da requerida (fls. 17/18).

Trata-se de pedido de despejo por denúncia vazia que a autora intentou diante da arrematação do imóvel locado, considerando que não tem interesse na continuidade da locação.

As relações locatícias estão amparadas na lei 8.245/91, que traz em seu art. 8º a hipótese de denúncia do contrato, nos casos de alienação do imóvel ocorrida no decorrer da vigência do contrato locatício.

A autora estaria impossibilitada de realizar a denúncia caso o contrato de locação, por tempo determinado, contivesse cláusula de vigência em caso de alienação, que é o que ocorre no caso concreto, conforme se observa no documento de fls. 69/72. Entretanto, o mesmo artigo exige a averbação do contrato de locação junto à matrícula do imóvel, que nunca ocorreu (conforme cópia de fls. 11/16).

Assim, possível a denúncia vazia, que deverá respeitar os prazos dispostos em lei.

O mesmo art. 8º, da Lei 8.245/91, em seu §2º dispõe:

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo - se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.(grifei)

No caso concreto, o registro da arrematação se deu em 05/07/2017 (fl. 15) sendo



**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**

que o prazo para a realização da denúncia findou em outubro de 2017. A notificação premonitória se deu apenas em 16/11/2017, quando já esgotado o prazo para tanto, ficando presumida a anuência da parte quanto à locação realizada.

Assim, ausentes os requisitos legais para a realização da denúncia vazia, a improcedência é de rigor.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC.

A autora arcará com as custas e despesas processais, bem como com os honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da causa.

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, nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "Cód. 60698 – Trânsito em Julgado às partes – Proc. em Andamento".

Aguarde-se por 30 dias eventual requerimento da fase de cumprimento de sentença, que deverá ser feito nos moldes dos artigos 523 e 524 do CPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Não havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, os autos de conhecimento seguirão ao arquivo provisório ("Cód. 61614 – Arquivado Provisoriamente"), sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido da parte.

Havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, o processo de conhecimento será arquivado definitivamente ("Cód. 61615 – Arquivado Definitivamente"), tudo conforme Comunicado CG nº 1789/2017.

P.I.

São Carlos, 18 de abril de 2018.



**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**

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