



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1011054-38.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento - Inadimplemento**  
 Requerente: **Gustavo Anacleto Silva**  
 Requerido: **Auto Posto Riviera de São Carlos Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor Gustavo Anacleto Silva propôs a presente ação contra o réu Auto Posto Riviera de São Carlos Ltda, pedindo a rescisão do contrato de locação celebrado entre as partes, bem como a decretação do despejo, ante a inadimplência da ré.

O réu, em contestação de folhas 29/37, suscita preliminares de carência de ação e ausência de comprovação da propriedade. No mérito, requer a improcedência da ação, alegando que: a) trata-se de locação comercial de fundo de comércio – Posto de Gasolina; b) a sociedade comercial instalada no imóvel tem por objeto mercantil o ramo de derivados do petróleo; c) a atividade empresarial ali desempenhada valorizou muito o imóvel, que tornou-se excelente ponto comercial, e, atualmente é avaliado em R\$ 1.500.000,00; d) sempre honrou com o pagamento dos aluguéis; e) em caso de procedência da ação, deverá ser indenizado pelo fundo de comércio que constituiu no imóvel e retenção por benfeitorias; f) nas locações comerciais, protegidas pela "Lei de Luvas", o locatário tem direito à indenização pelo fundo de comércio; g) para a concessão da desocupação há que se respeitar três requisitos, cumulativamente, no caso dos autos, ausente apenas o depósito prévio da caução no valor de três aluguéis, por parte do locador; h) nos termos do art. 59, § 1º, inciso IX e artigo 59, § 3º da lei 8.245/91 teria direito, a fim de evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação, dentro do prazo de 15 dias, efetuar o depósito judicial do valor total dos valores devidos. Requer a realização de audiência para produção de provas, concessão do prazo de 15 dias para emenda da mora e os benefícios da justiça gratuita.

Pedido de realização de audiência pelo réu às folhas 59/60, indeferido às folhas 61.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Réplica de folhas 64/71.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil, por se tratar de matéria de direito, orientando-me pelos documentos carreados aos autos.

De início, afasto a preliminar de carência de ação por ausência de notificação válida e eficaz do locatário, por se tratar de mora ex re. Dessa maneira, o locatário fica sujeito aos seus efeitos, independentemente de interpelação.

**Nesse sentido:**

0006014-59.2012.8.26.0008 APELAÇÃO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS – AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA – CONEXÃO – Não se reconhece conexão entre ação de despejo e renovatória de locação, ante a diversidade das causas de pedir e dos pedidos, ainda que fundadas no mesmo contrato. Precedentes. Ausência de notificação prévia à constituição em mora, ante a falta da exigência legal (art. 62 da Lei n.º 8.245/91). Não é necessária a notificação premonitória por se tratar de mora ex re, ficando o locatário sujeito aos seus efeitos independentemente de interpelação. Apelação contra sentença que julga procedente a pretensão inaugural e que não inova nas razões do inconformismo, optando pela mera reiteração dos argumentos já abordados e cabalmente enfrentados no decreto monocrático – Decisão mantida por seus próprios fundamentos. Apelo improvido. (Relator(a): Luis Fernando Nishi; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 10/03/2016; Data de registro: 10/03/2016)

Afasto, ainda, a preliminar de ausência de comprovação da propriedade, eis que o contrato de locação e aditivos, firmados entre as partes (**confira folhas 06/08, 09/10 e 11/21**) são suficientes para comprovação da posse direta do locador e sua transmissão ao locatário.

**Nesse sentido:**


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

2138312-63.2016.8.26.0000 Locação. Ação de despejo por denuncia vazia. Terceiro que ingressa nos autos alegando ausência de documento comprobatório da propriedade do imóvel. Despicienda a discussão acerca da propriedade do imóvel. Relação ex locato, bastando a comprovação da posse direta do locador e sua transmissão ao locatário. Alegação de ajuizamento da ação de Usucapião. Comprovação da existência de relação locatícia nos autos. Mandado de despejo expedido que abrange apenas o objeto do contrato de locação. Recurso improvido. (Relator(a): Ruy Coppola; Comarca: Santo André; Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 29/09/2016; Data de registro: 29/09/2016)

Indefiro, os benefícios da justiça gratuita ao réu, ante a ausência de comprovação da situação financeira e patrimonial da pessoa jurídica. A existência de ações e protestos em face da ré (**confira folhas 40/41, 42/43, 46/47, 48, 49**) não é suficiente para obtenção da gratuidade processual.

**Nesse sentido:**

ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA – PESSOA JURÍDICA – Decisão de indeferimento do benefício – Possibilidade de concessão da gratuidade às pessoas jurídicas, desde que fique comprovada a sua impossibilidade de suportar os encargos do processo – Súmula 481 do STJ – O fato de a empresa encontrar-se em situação de insolvência, isoladamente, não é suficiente para obtenção da gratuidade processual – Precedentes do TJ-SP – Situação financeira e patrimonial da agravante não demonstrada – Decisão de indeferimento mantida – Recurso improvido, neste aspecto. RECURSO IMPROVIDO. (Relator(a): Plínio Novaes de Andrade Júnior; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 27/10/2016; Data de registro: 16/11/2016)

2191610-67.2016.8.26.0000 AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. JUSTIÇA GRATUITA. 1. A Constituição de 1.988 amplia o conceito de necessitado ao estabelecer que o benefício será prestado "aos que comprovarem insuficiência de recursos", podendo o benefício, portanto, ser estendido às pessoas jurídicas, mas somente mediante prova cabal da necessidade. 2. Não comprovado estado de necessidade, descabe a concessão da justiça gratuita pleiteada, não bastando a simples declaração sobre a falta de possibilidade de custear o processo se esta, à primeira vista, se apresenta destoante da realidade. Decisão mantida. Recurso desprovido. (Relator(a): Felipe Ferreira; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 10/11/2016; Data de registro: 10/11/2016)

No mérito, trata-se de ação de rescisão de contrato de locação e despejo por falta de pagamento. Aduz o autor que: a) firmou contrato de locação comercial com o réu de fundo de comércio, do imóvel localizado na Rua Serafim Vieira de Almeida, nº 700,



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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

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

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

São Carlos/SP; b) o locatário está em atraso com os aluguéis vencidos em junho (valor faltante), julho, agosto e setembro de 2016 (valor integral), acrescidos de multa de 10%, além da violação contratual da cláusula 08 do contrato de locação, o que enseja a cobrança de multa ao transgressor, no valor de três vezes o aluguel vigente; c) o total do débito é da ordem de R\$ 70.556,40.

A relação locatícia encontra-se comprovada por meio do contrato de locação de folhas 11/21 e aditivos de folhas 06/08 e 09/10, e, uma vez que o réu não purgou a mora, de rigor a procedência do pedido de despejo.

A questão relativa à retenção por benfeitorias não comporta acolhimento, uma vez que, primeiro, o réu não demonstrou documentalmente quais benfeitorias teria realizado e, segundo, por ausência de previsão contratual.

Pelo exposto, acolho o pedido inicial, resolvendo o mérito nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: (i) declarar rescindido o contrato de locação celebrado entre as partes por falta de pagamento; (ii) decretar o despejo do réu, assinalando-lhe o prazo de trinta dias para a desocupação voluntária e entrega das chaves, sob pena de desocupação forçada. Ante a sucumbência experimentada, arcará o réu com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 10% do valor atribuído à causa, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária a partir da distribuição e juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Decorrido o prazo para desocupação voluntária ou entrega das chaves, expeça-se o competente mandado.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 18 de novembro de 2016.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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