



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: **1007031-49.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Jocelina Borghesan Albertini**
 Requerido: **Franz Bernardi Rosemwikel**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

Trata-se de ação de despejo de imóvel comercial com pedido de tutela liminar que **JOCELINA BORGHESAN ALBERTINI** interpôs em face de **FRANZ BERNARDI ROSEMWIKEL**. A autora alega que é proprietária de imóvel situado na Avenida São Carlos, nº 2508 em São Carlos/SP, alugado para o réu, por prazo determinado, de 01/02/2015 a 01/02/2016, pelo valor de R\$ 4.000,00. Aduz que embora notificado da vontade da locadora de não mais continuar com a relação locatícia, o requerido não desocupou o imóvel. A autora requereu a concessão de liminar para a desocupação, dispensando a prestação caução, bem como a procedência da ação para declarar rescindido o contrato e decretar o despejo.

Com a inicial vieram os documentos às fls. 5/10.

Pedido de concessão de tutela liminar indeferido (fls. 19/20).

O réu foi devidamente citado à fl. 25, apresentando contestação às fls. 26/31. Alegou que a notificação encontra-se eivada de vícios e por essa razão foi desconsiderada; que sempre cumpriu com as suas obrigações, e que tem seu estabelecimento instalado há 14 anos no mesmo local. Aduziu, também, renovação tácita do contrato, porquanto continuou com a realização dos pagamentos, tendo sido o valor, inclusive, majorado pela autora. O réu requer a extinção do processo em razão da ineficácia da notificação bem como a improcedência da ação de despejo e determinação da devolução dos valores pagos indevidamente.

A requerida se manifestou sobre a contestação às fls. 48/49.

É o Relatório.

Decido.

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,

1007031-49.2016.8.26.0566 - lauda 1



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 dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Trata-se de ação de despejo cujo objeto é imóvel não residencial. Consta dos autos que as partes firmaram contrato por prazo determinado, iniciando-se em 01/02/2015 e findando em 01/02/2016, sendo que a prorrogação se daria com a realização de novo contrato.

Preliminarmente, não há que se falar em carência da ação e impossibilidade jurídica do pedido. Meros erros materiais não descaracterizam a notificação realizada, sendo considerado devidamente notificado o réu no dia 11/01/2016 (fl. 10). A notificação apresentada tem o condão de informar ao réu que a autora não deseja a manutenção do contrato de locação, e assim, atingiu a sua finalidade, já que não deixa dúvidas quanto ao interesse da autora.

Embora alegue que não há como se comprovar que o "AR" juntado aos autos possuía qualquer notificação, o réu não afirma em momento algum que o envelope encontrava-se vazio ou que não continha a notificação. De certo por ter recebido adequadamente a mesma e saber que deve agir pautado pelo princípio da boa-fé. Assim, possível o pedido.

Superada tal questão, passo a análise do mérito.

O art. 56, da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), informa que nas locações não residenciais, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo, independente de notificação ou aviso, sendo presumidamente prorrogada a locação apenas nos casos em que o locatário permanecer no imóvel por mais de 30 dias, sem a oposição do locador. No caso concreto a autora deixa claro, antes mesmo do fim do contrato, a sua vontade de vê-lo rescindido, valendo-se da via extrajudicial, totalmente possível, não cabendo falar em falta de oposição.

A notificação tem o condão apenas de resguardar o locador para que não ocorra a prorrogação do contrato, mas não é ela que caracteriza o fim do mesmo. Assim, é prescindível.

Nesse sentido:

"DESPEJO - DENÚNCIA VAZIA - IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL - CONTRATO FINDO - PROPOSITURA DENTRO DOS TRINTA DIAS SEGUINTE - NOTIFICAÇÃO - DESNECESSIDADE - INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 56 DA LEI 8245/91- Desnecessária a notificação, eis que o caso é regido pelo 'caput' do artigo 56 da Lei nº 8245/91. No caso, "o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso. O direito de retomar, na espécie, decorre do fato de que, findo o prazo contratual, considera-se automaticamente desfeito o vínculo locatício: cessou a locação". (Ap. s/ Rev. 616.771-00/9 - 10a Câmara - Rei. Juiz MARCOS MARTINS - J. 30.7.2001)

E ainda:

Como decorrência expressa da manifestação de vontade das partes, o contrato foi



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

ajustado com o prazo de duração de 12 meses. Assim, fica claro que o réu tinha plena ciência do prazo de duração e concordou com ele por sua livre vontade.

Por força do art. 52, inciso II, o locador não está obrigado a renovar o contrato de locação se o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio. O próprio réu afirma em sua contestação ser esse o motivo da autora para findar o contrato (fl. 29).

Já nos termos do art. 57, da referida lei, o locador pode denunciar o contrato de locação por prazo indeterminado por escrito, desde que concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação do imóvel. Assim, ainda que o contrato tenha perdurado por mais de 10 anos, e não apenas por um ano como anuncia a autora em sua Inicial, esta tem o direito de vê-lo rescindido, desde que preencha um único requisito legal; no caso, a notificação extrajudicial serviu corretamente ao propósito.

Também não tem razão a pretensão do réu de obter indenização pelo fundo de comércio. Isso porque não há notícias de que tenha se utilizado do que dispõe a lei 8.245/91, em seu art. 51, § 5º: "Do direito a renovação decaí 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". Assim, o réu decaiu de seu direito. Sobre o assunto, já decidiu o E. Tribunal de Justiça:

"DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. DECADÊNCIA. PRAZO. CRITÉRIO PARA SUA CONTAGEM. Se as partes fixaram termo para o início e o término de contrato de locação comercial, a aferição do curso do prazo a que alude o §5º do artigo 51 da Lei nº 8245/91, para se avaliar a procedência de preliminar de **decadência da ação renovatória proposta, se conta do interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, em relação a data ajustada para a expiração do lapso contratual ajustado.** Decadência caracterizada, posto que a demanda foi ajuizada meses depois de vencida a data convencionada para a vigência do contrato. Preliminar acolhida. Ação julgada extinta com resolução do mérito. Recurso impróprio". (TJ-SP - APL: 992060268173 SP, Relator: Antonio Maria, Data de Julgamento: 23/02/2010, 27ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 08/03/2010)(grifo meu).

E ainda:

APELAÇÃO CÍVEL - Ação de despejo por denúncia vazia de imóvel não residencial - Pretensão à reforma da sentença que julgou procedente a ação - Não cabimento - Alegação de nulidade de cláusula contratual que previu ser incabível a renovação do contrato - Irrelevância - Locadora que decaiu do direito de promover a ação renovatória, nos termos do estabelecido no art. 51 da Lei de Locação - Na hipótese, tratando-se de denúncia imotivada e preenchidos os pressupostos objetivos, a retomada deve ser deferida apenas e tão somente pela conveniência do locador - Requisitos do art. 57, da Lei nº 8.245/91, suficientemente preenchidos a ensejar o despejo, que não admite qualquer outra discussão nos autos, porquanto significa que o desfazimento do vínculo se faz pela simples conveniência do locador - Pedido de retenção e indenização por benfeitorias realizadas pela locatária - Não cabimento - Contrato de locação que



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

exclui a indenização por reformas nele introduzidas - Validade da cláusula de renúncia ao direito de indenização - Inteligência da Súmula 335 do STJ - Indenização por luvas e fundo de comércio - Descabimento - Legislação atual que não recepcionou o Dec. 24.150/1934 - Pedido condenatório - Afastamento - Ação de despejo por denúncia vazia que não tem natureza dúplice Hipótese em que demandaria ajuizamento de ação reconventional que, in casu, não se ajuizou - Sentença mantida por seus próprios fundamentos - Aplicação do art. 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça - RECURSO DESPROVIDO. (TJSP, Apel. n. 1011674-57.2014.8.26.0554, Relator (a): Sergio Alfieri; Comarca: Santo André; Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 23/02/2016; Data de registro: 24/02/2016).

Cabe considerar, ainda, que o réu não contestou a alegação da autora de que encontra-se inadimplente desde o ajuizamento da ação. A prova do pagamento dos aluguéis seria facilmente realizada pelo réu, com a apresentação dos respectivos recibos de pagamento, sendo seu o ônus comprovar o adimplemento do débito. Assim, além de não contestar esse fato, não faz prova do regular pagamento do alugueis dos últimos meses, cabendo também por essa razão, a realização do despejo.

Por fim, o tipo de atividade praticada pelo réu não demanda maiores investimentos no local, não fazendo jus, portanto, a indenização. Da mesma maneira, por não ter feito prova de eventuais prejuízos eventualmente existentes.

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE A AÇÃO, nos termos do art. 487, inciso I, do NCPC, para declarar rescindido o contrato de locação celebrado entre as partes e decretar o despejo do locatário, com o pagamento de todas as despesas ainda em aberto, corrigidas monetariamente desde a data de cada desembolso, além de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Vencido, o réu arcará com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa.

P.I.C.

São Carlos, 03 de outubro de 2016.

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