



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 Digital nº: **4000051-40.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo - Despejo por Denúncia Vazia**
 Requerente: **MARIA ANGELICA FERRAZ DE MENEZES**
 Requerido: **ECOWAY AUTO POSTO LTDA e outros**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Vistos

MARIA ANGELICA FERRAZ DE MENEZES ajuizou a presente **AÇÃO DE DESPEJO (DENÚNCIA VAZIA)** em face de **ECOWAY AUTO POSTO LTDA., EVANDRO RICARDO PREISS e PERCIVAL DE FREITAS AKIM.**

Aduziu, em síntese, que locou a corré, o imóvel de sua propriedade, sito na Av. Francisco Pereira Lpes, n. 1201, tendo como fiador o corréu Percival; foi previsto o prazo de cinco (05) anos e término estabelecido no dia 30/06/2013; hoje a avença vigora, com prazo indeterminado. Que não mais lhe interessando a locação do referido imóvel, notificou a(o)(s) locatário(a)(s) para desocupação do imóvel. Que o(a)(s) locatários quedaram-se inertes, frente a várias notificações para a desocupação o que não ocorreu. Ingressou com a presente demanda pleiteando o despejo por denúncia vazia. Juntou documentos.

Na sequência, a autora pediu o aditamento da inicial, o que foi deferido pelo despacho de fls. 59.

As fls. 60, a autora prestou caução em dinheiro para o deferimento da liminar acima mencionada.

Citado(a)(s), o(a)(s) requerido(a)(s) apresentaram contestação às fls. 76/84, alegando que firmaram o contrato com Sr. Miguel Retuci Júnior; que no imóvel já funcionava um posto de gasolina e pelo contrato ficou convencionada a responsabilidade do LOCADOR à adequação ou reforma exigida pela



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

CETESB (adequação dos tanques de combustíveis até novembro de 2014); que após tal verificação, o locador passou a agir “intencionalmente para impedir a renovação do contrato” (textual); denunciou a lide o Sr. Miguel Retuci Júnior; se insurgiram contra o deferimento da liminar; formularam “pedido contraposto” de indenização pelo fundo de comércio. No mais, rebateram a inicial e culminaram por pedir a improcedência do pedido.

As fls. 140/147 a autora noticiou a desocupação do prédio por parte do(a)(s) requerido(a)(s).

Após constatação, deu-se a imissão da autora na posse do imóvel. (página. 158).

Sobreveio réplica as fls. 161/173.

A fls. 208, a requerida pediu autorização para a retirada do combustível existente dentro dos tanques de armazenamento; tal questão foi efetivada conforme documento de fls. 221/222.

A autora pediu o julgamento da lide e o(a)(s) requerido(a)(s) deixaram passar o prazo para manifestação.

É o relatório

Decido.

Depreende-se, dos autos que a avença locatícia que unia as partes venceu em **30/06/2013**. Já **em abril do referido ano – antes portanto do vencimento - a autora notificou o(a)(s) requerida(o)(s) demonstrando seu interesse em reaver o bem (v. fls. 29 e ss.)**.

Essa manifestação de vontade foi ratificada em agosto de 2013, dois meses após o término do prazo, considerando o descumprimento pelos réus da cláusula III da avença (fls. 17).

O litígio circunscreve-se, assim, à “denúncia



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

imotivada” (a legislação defere a possibilidade de retomada pelo locador independentemente da exposição de qualquer razão).

Como no caso, houve a **desocupação voluntária** do imóvel e a **autora já foi imitada na posse**, conforme página 158, nada mais resta a deliberar a respeito.

Cabe ainda ressaltar que o Sr. Miguel Retucci Júnior, assinou a avença como mandatário da proprietária, circunstância obviamente conhecida dos locatários.

Por fim, não há como acolher o pedido contraposto, mais especificamente a pretensão de indenização do fundo de comércio, que, aliás, é descabido (vício de forma), pois não houve o pedido de renovação a teor do art. 51 da Lei 8245/91, que possibilitaria o pretense arbitramento como disposto no art. 52, parágrafo 3º do mesmo diploma legal (nesse sentido Apelação n. 0032178-05.2010.8.26.0114 de Campinas).

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, **JULGO, EXTINTO O PROCESSO** sem exame do mérito, **nos termos dos arts. 267, inciso IV do C. P. C. e 66 da Lei do Inquilinato**, em relação ao pleito de despejo, ante a desocupação do imóvel e imissão da autora na posse.

Outrossim, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido contraposto, pois desprovido de fundamento legal.

Em razão da sucumbência os postulados/reconvintes suportarão o pagamento das custas e honorários advocatícios que arbitro, por equidade, em R\$ 2.000,00, com correção a contar da publicação desta decisão..



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

P.R.I.

São Carlos, 07 de agosto de 2014.

MILTON COUTINHO GORDO
Juiz de Direito

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