

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

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: 1016917-73.2017.8.26.0037
Autores: Hermínio Falavinha Neto e outra
Réu: Auto Posto Sales Ltda.

Juiz de Direito: Dr. Mário Camargo Magano.

Vistos.

Trata-se de ação de despejo cumulada com cobrança ajuizada por Hermínio Falavinha Neto e outra em face de Auto Posto Sales Ltda.

Dizem os autores, em síntese, que: a) o imóvel localizado na Av. Padre José de Anchieta nº 1934, Vila Guaianases, Araraquara, foi dado em locação comercial ao réu, a qual vigora por prazo indeterminado; b) nos termos do art. 57 da Lei 8.245/91, o locatário foi notificado para desocupação do prédio; c) além da permanência indevida no imóvel, após expirado o prazo de 30 dias para desocupação, o réu deixou de pagar os aluguéis sob sua responsabilidade. Pedem a concessão de liminar para desocupação do imóvel, com fulcro no art. 59, VIII e IX, da Lei 8.245/91, e, a final, a procedência da ação com a rescisão do contrato, a decretação do despejo e a condenação do réu ao pagamento do débito contratual.

Por decisão de fls. 94, a liminar pleiteada foi deferida e cumprida.

O réu foi citado e ofereceu contestação. Em preliminar, suscita inépcia da inicial, à vista dos fundamentos invocados para o despejo. Quanto ao mérito, em resumo, argumenta ser inválida a notificação premonitória para embasar o pedido de retomada. Pede o acolhimento da preliminar arguida ou, se caso rejeitada, a improcedência da ação, deferindo-se o pedido de purgação da mora.

Houve réplica.

É o relatório.

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

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

Decido.

A lide comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, I, do CPC.

Os fundamentos da ação - denúncia vazia e falta de pagamento - não são incompatíveis, como decidido pela Superior Instância, ao ensejo do julgamento do agravo de instrumento interposto pelo réu contra a decisão concessiva da liminar para desocupação (fls. 315/320).

Rejeitada a inépcia arguida, examina-se o mérito.

A notificação premonitória realizada foi regular, escoimada de vícios, como, aliás, consignado no V. acórdão de fls. 315/320.

A permanência do locatário no imóvel, depois de findo o prazo para desocupação, autoriza o pedido de retomada por denúncia vazia, na forma do art. 57 da Lei 8.245/91.

Cabe acrescentar, ainda, que o locatário deixou de pagar os locativos sob sua responsabilidade, a determinar o acolhimento do pedido de rescisão, sob mais esse aspecto, com a consequente condenação daquele ao pagamento do débito locativo.

A purgação da mora não tem cabimento na espécie, mesmo porque já houve a desocupação do prédio comercial.

Nem há fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito dos autores a ser aqui levado em consideração.

Ante o exposto, julgo procedente a ação. Faço-o para (1) declarar rescindido o contrato de locação e (2) condenar o réu no pagamento dos aluguéis vencidos, inclusive no curso da lide, até desocupação do imóvel, mais os encargos contratuais impagos, com correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, desde cada vencimento. Torno definitiva a liminar de fls. 94. Condeno-o, ainda, no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 20% sobre o valor atualizado do débito, conforme estipulação contratual (fls. 44).

P.R.I.

Araraquara, 25 de setembro de 2018.