

Despejo – Autos 1.4681/2010.

Autora: Protenge Urbanismo Ltda.

Réu: Ampélio Belini.

S E N T E N Ç A

I – RELATÓRIO

Protenge Urbanismo Ltda, já qualificada nos autos, promoveu **ação de despejo** em face de **Ampélio Belini**, também já qualificado. Alegou, em síntese, que adquiriu o imóvel, objeto da lide, o qual fora locado ao réu pelo anterior proprietário, então por prazo indeterminado. Contudo, pretende o imóvel para uso próprio, havendo realizado notificação para desocupação, nos termos do art. 8º, da Lei 8.245/91, porém o réu permaneceu inerte. Diante disso, requereu a rescisão do contrato e posterior decretação de despejo, mediante procedência dos pedidos, observada a sucumbência.

Em contestação (fls. 29/36), o réu, após discorrer sobre as atividades que desempenha no imóvel, disse surpreso com a demanda, pois vem pagando regularmente os aluguéis. Sustentou, outrossim, vícios na notificação extrajudicial respectiva, a qual, no seu dizer, não atendeu às formalidades legais; violação ao disposto no art. 33, da Lei 8.245/91, haja vista que não foi respeitado seu direito de preferência. Além disso, realizou “melhorias” no imóvel, na ordem de R\$ 47.053,52, o que lhe confere direito à indenização. Em conclusão, requereu a improcedência dos pedidos, aplicando-se ao autor os encargos legais.

Réplica às fls. 81/85.

Realizada audiência do art. 331, do CPC (fls. 92), o réu requereu prova pericial, com a finalidade de apurar possíveis benfeitorias no imóvel, enquanto a autora requereu o julgamento antecipado.

II – FUNDAMENTAÇÃO

O julgamento antecipado da lide se faz autorizado com base no artigo 330, inciso I, do CPC, eis que desnecessária a produção de outras provas.

Extrai-se dos autos que a autora adquiriu o imóvel, objeto da lide, em 16/06/2009 (fls. 11); o qual estava locado ao réu, então com prazo indeterminado (fls. 16/17); desprovido de cláusula de vigência, registrada no Cartório de Registro de Imóveis (Lei 8.245/91, art. 8º, “*caput*” – fls. 11), autorizando a denúncia do contrato, no prazo de 90 (noventa) dias, por parte do adquirente (Lei 8.245/91, art. 8º, § 2º), a qual foi realizada, conforme fls. 18.

Nesta conformidade, eventual pagamento de aluguéis após a alienação, sob o ponto de vista legal, é absolutamente irrelevante ao desfecho da lide.

Além disso, referida notificação, que não exige forma especial por parte da lei, atingiu plenamente sua finalidade, ou seja, cientificou o réu da denúncia do contrato, conforme se extrai das fls. 18 vº. Não há, pois, qualquer resquício de nulidade e/ou irregularidade no ato.

Quanto à suposta supressão do direito de preferência, além de se tratar de matéria alheia às partes, mas, sim, entre locador e locatário, o que, em tese, não interfere na lide, extrai-se das fls. 12 que o réu foi cientificado da alienação previamente, deixando de exercer seu direito de preferência, o que milita em favor da autora.

Não há, outrossim, de se reconhecer o direito de indenização e/ou retenção, em razão de benfeitorias no imóvel, ante à renúncia expressa das partes contratantes a respeito, conforme cláusula 3ª, do contrato (fls. 16).

Ainda neste particular, a Súmula 158, do STF, com seguinte redação: “*Salvo estipulação averbada no registro de imóveis, não responde o adquirente pelas benfeitorias do locatário*”.

No caso, ante à inexistência de referido registro, não há de se cogitar em qualquer influência das benfeitorias, por mais este motivo, na presente demanda.

III – DISPOSITIVO

Em face do exposto, com base no art. 8º, da Lei n. 8.245/91, **julgo procedentes** os pedidos, para o fim de decretar a rescisão da locação contratada e determinar o despejo do locatário.

Fixa-se o prazo de 15 (quinze) dias para desocupação (Lei nº 8.245/91, art. 63, § 1º, aliena “a”), findo o qual deverá ser expedido mandado de despejo.

Em caso de execução **provisória** de sentença, fixo o valor da caução, real ou em dinheiro, em 12 (doze) meses o valor do aluguel (Lei n. 8.245/91, art. 63, § 4º, c/c art. 64).

Condena-se, por fim, o réu ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, os quais arbitro em R\$ 500,00 (quinhentos reais) (CPC, art. 20, § 4º).

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Londrina, 17 de setembro de 2010.