

Despejo – Autos nº 7.659/2011.

Autora: Petroband Comércio de Combustíveis Ltda.

Ré: Lacto Frios Ltda.

S E N T E N Ç A

I – RELATÓRIO

Petroband Comércio de Combustíveis Ltda, já qualificada nos autos, promoveu **ação de despejo** em face de **Lacto Frios Ltda**, também já qualificada. Alegou, em síntese, que celebrou contrato de sublocação, por prazo determinado, junto à ré, tendo por objeto imóvel, discriminado na inicial. Vencido o prazo determinado, notificou a sublocatária para fins de resolução do vínculo, solicitando a desocupação, a qual, contudo, permaneceu inerte. Diante disso, requereu, com base na Lei 8.245/91, a decretação do despejo, por denúncia vazia, além de condenação da ré ao pagamento de multa contratual, mediante procedência dos pedidos, observada a sucumbência.

Em contestação (fls.31/33), a ré alegou que após o término do contrato houve sucessivas renovações verbais da sublocação, até que a autora exigiu um reajuste abusivo no valor do aluguel, sobrevindo a notificação para desocupação do imóvel em 14/10/2010, seguida de contra-notificação, passando, então, a partir de dezembro de 2010, à pagar aluguel no valor de R\$ 900,00 (novecentos reais), com anuência da autora. Refutou a ocorrência de concorrência. Insurgiu-se, por fim, contra o cabimento da multa contratual. Em conclusão, requereu a improcedência dos pedidos, observada a sucumbência.

Réplica às fls. 45/48.

Realizada audiência do art. 331, do CPC, sem conciliação (fls. 57).

II – FUNDAMENTAÇÃO

1. O julgamento antecipado da lide se faz autorizado com base no artigo 330, inciso I, do CPC, eis que a matéria fática encontra-se suficientemente delineada nos autos, permitindo-se a emissão de um juízo de valor.

2. Extrai-se dos autos que as parte firmaram entre si contrato de sublocação por prazo determinado, cujo término se daria em 30/11/2007 (fls.10/13). No entanto, apesar do contido no parágrafo primeiro da cláusula terceira¹, em consonância com o disposto no parágrafo único do art. 56², da Lei de Locações, verifica-se dos autos que o contrato prorrogou-se, tacitamente, por prazo indeterminado, tanto que a autora somente se opôs à continuação da locação em outubro de 2010, isto é, quase 3 (três) anos após o prazo determinado no contrato, o que permite concluir que a prorrogação, até então, contou com a anuência de ambas as partes.

Neste contexto, é pertinente, ao caso, a incidência dos arts 5º, 6º e 57³, da Lei de Locações, o que conduz, pelo menos em parte, à

¹ Parágrafo primeiro: em nenhuma hipótese será admitida renovação automática devendo ao final do prazo contratual o mesmo ser restituído em perfeitas condições de uso.

² Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir - se - á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado

³ Art. 5º. Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo

Art. 6º. O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

procedência do pedido, haja vista que a notificação mencionada no art. 57, foi devidamente recebida pelo réu em 14/10/2010 (fls.14/14 vº), tendo decorrido o prazo correspondente, sem a desocupação voluntária. Registre-se, ademais, que o argumento de que a parte ré “*vem exercendo atividade comercial em concorrência à requerente (...)*” é irrelevante para o deslinde da causa.

3. A ressalva fica por conta da multa. É que, havendo prorrogação tácita do contrato, nos termos já mencionado no tópico anterior, não há que se falar em infringência contratual, sendo incabível, pois, a incidência da multa prevista no parágrafo quarto, da cláusula sétima do contrato⁴ (fls.12).

4. Por derradeiro, sequer há de se cogitar na incidência do art. 51, da Lei n. 8.245/91, que versa sobre renovatória da locação, a qual tem como pressuposto contrato escrito, por prazo determinado, o que não é o caso.

5. Nessas condições, preenchidos os requisitos legais para acolhimento da pretensão deduzida, impõe-se, em parte, a procedência do pedido, nos termos do dispositivo.

III – DISPOSITIVO

Em face do exposto, com base nos arts. 5º, 6º e 57, todos da Lei n. 8.245/91, **julgo procedente** em parte o pedido, para o fim de decretar a rescisão da locação contratada e determinar o despejo da

Art. 57. O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação.

⁴ Parágrafo Quarto: Fica estipulada a multa moratória correspondente ao valor da somatória de 03 (três) alugueres mensais, a ser paga pela parte que infringir qualquer cláusula ou condições deste contrato, inclusive no caso de despejo por falta de pagamento de aluguel, ou desocupação do imóvel sem prévio aviso.

sublocatária. Rejeita-se, contudo, o pedido de pagamento de multa contratual.

Fixa-se o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação (Lei nº 8.245/91, art. 63, *caput*), 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, a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, os quais arbitro em R\$ 500,00 (quinhentos reais), sopesados os critérios legais (CPC, art. 20, § 4º).

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

Londrina, 26 de setembro de 2011.

José Ricardo Alvarez Vianna
Juiz de Direito