

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

IMÓVEL — LOCAÇÃO - INFRAÇÃO CONTRATUAL - FINS COMERCIAIS - MUDANÇA NA DESTINAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS SEM ANUÊNCIA DO LOCADOR - SUBLOCAÇÃO

EMENTA

EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DAª VARA CÍVEL DA COMARCA DE AUTOS N.º .../... e, devidamente qualificados nos autos em epígrafe - Ação de Despejo por Infração Contratual proposta em face de -, por intermédio de seu procurador abaixo assinado, vêm com o devido respeito e acatamento diante de V. Exa., oferecer M E M O R I A I S passando a expender, para tanto, as seguintes razões de fato e de direito: 1. Versam os presentes autos sobre Ação de Despejo, na qual os Autores postulam a rescisão do contrato de locação firmado com a Requerida, bem como a desocupação do imóvel objeto da avença, com a condenação da mesma no pagamento da multa contratual, dos danos causados ao imóvel e dos alugueres e despesas com vencimento durante a lide. 2. O fundamento da pretensão repousa sobre duas infrações contratuais perpetradas pela Requerida, quais sejam: a destinação do imóvel para fins residenciais - não obstante o contrato estabeleça a natureza comercial da locação - e a sublocação de algumas de suas unidades sem o consentimento dos Autores. 3. Na audiência de instrução e julgamento foram ouvidos 04 (quatro) informantes arrolados pela Requerida. Diante do quadro probatório resultante, estreme de dúvidas restou caracterizada a infração contratual por parte da locatária. Senão vejamos: 4. Do depoimento do informante, que exerce a função de terapeuta no imóvel locado, denota-se claramente que a Requerida vem sublocando o bem. E, com efeito, o mesmo afirmou "que foi acertado com a requerida a utilização de um espaço dentro do imóvel, cobrado por hora pela requerida no valor de R\$ e ainda paga; que se fosse um espaço maior ocorreria a possibilidade de cobrança por pessoa de R\$ e a requerida receberia uma comissão de 30 ou 40%." (grifos nossos). 5. Como se vê, a Requerida exigia deste terapeuta, assim como dos demais profissionais que utilizavam as salas do imóvel, o pagamento de valor fixo, conforme o número de horas de ocupação do espaço. Tal procedimento caracteriza inarredavelmente a sublocação, em frontal violação do contrato celebrado entre as partes. À repregunta dos Autores, referido informante arremata esta conclusão ao responder categoricamente que "era uma importância irrisória para pagamento da secretária, luz e limpeza do espaço.". Ora, de nada importa se a importância destinada ao pagamento da secretária, da luz e da limpeza da sala por ele utilizada era "irrisória". O fato inconteste é que se o mesmo fosse efetivamente um funcionário da Requerida, não teria de efetuar qualquer pagamento pela ocupação do espaço. 6. Diferente não foi a informação prestada por, o qual exerce a atividade de terapeuta num das salas do imóvel. O mesmo asseverou que "o seu valor quanto às horas de cromoterapia era no percentual de 40% do valor pago pela cliente [...] permanecendo o restante do valor com a requerida" (grifos nossos). Ora, qual a razão do informante receber 40% (quarenta por cento) do valor das consultas efetuadas se, como tenta fazer crer a Requerida, trata-se de um funcionário seu? Salta aos olhos que outra relação não existia entre a demandada e o informante senão a de sublocação, na qual este deveria pagar certo valor pela utilização da sala, permanecendo o restante com aquela. 7. E, finalmente, a informante, aluna de um dos cursos ministrados no imóvel em exame, deixou claro que "efetuava o pagamento das taxas para a requerida e pelo que tem conhecimento uma parte do valor permanecia com a requerida e o restante com o seu professor" (grifos nossos). Seguindo o mesmo raciocínio acima, por qual razão deveria a Requerida repassar ao professor da informante parte do valor referente às aulas por ele ministradas, se realmente fosse um funcionário seu? Evidentemente nenhuma!!! Isto apenas comprova que a demandada retinha por te dos pagamentos das aulas a título de sublocação, repassando a importância remanescente ao respectivo

professor. 8. Postas estas razões, restou demonstrada inequivocamente a infração noticiada na inicial, qual seja, a sublocação de diversas salas do imóvel, em frontal violação do pacto locatício firmado entre as partes. Isto posto e por tudo mais que dos autos consta, é a presente para ratificar o pretensão deduzida na exordial, requerendo seja julgada procedente a ação, com vistas à rescisão do contrato de despejo, à desocupação do imóvel objeto do mesmo, bem como