

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso

APELAÇÃO CÍVEL -

LOCAÇÃO — DESTINAÇÃO DO IMÓVEL - FINS COMERCIAIS - DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULA CONTRATUAL - SUBLOCAÇÃO

EMENTA

EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE brasileira, casada, comerciante, portadora da carteira de Identidade n.º e inscrita no CPF/MF sob o n.º, residente e domiciliada na avenida, n.º,,, nesta Capital, e, brasileiro, casado, portador da Carteira de Identidade n.º e inscrito no CPF/MF sob n.º, residente e domiciliado nesta Capital, por intermédio de seu procurador abaixo assinado,, brasileiro, casado, advogado regularmente inscrito na OAB/.... sob o n.º, com escritório profissional na Rua, n.º, onde recebe notificações e intimações, vêm respeitosamente perante V. Exa., com fulcro no artigo 9º, inciso II da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), propor AÇÃO DE DESPEJO POR INFRAÇÃO CONTRATUAL contra, brasileira, solteira, comerciante, portadora da Carteira de Identidade n.º e inscrita no CPF/MF sob o n.º, com endereço na Alameda, n.º,, nesta Capital, pelos motivos de fato e de direito que passam a expender: 1. DOS FATOS: Os Requerentes são proprietários do imóvel sito na Alameda, n.º,, nesta Capital, objeto de contrato de locação para fins comerciais celebrado com a Requerida em de do corrente. Sobre o valor dos alugueres mensais de R\$, estipulou-se desconto de 10% (dez por cento) para o pagamento pontual, acrescidos dos encargos previstos no contrato. Sem qualquer justificativa plausível a Requerida, em total dissonância com o avençado acerca da destinação do imóvel objeto da locação e o convencionado na "cláusula" do contrato, passou a destinar o bem locado para finalidades residenciais e a oferecer em sublocação os demais apartamentos nele localizados, sem prévio conhecimento ou anuência dos locadores. Em consequência, os Requerentes, em de de, nos termos do item "...." do aludido contrato, notificaram extrajudicialmente a Requerida do desinteresse na manutenção do pacto locatício, em virtude das infrações contratuais cometidas, a fim de ver o imóvel desocupado, num prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da notificação. Advertiram-na, ainda, que o não cumprimento desta providência acarretaria na sua constituição em mora para todos os fins de direito, e implicaria, conforme já previsto no contrato, na rescisão compulsória do instrumento, com a tomada de todas as medidas judiciais cabíveis ao caso. Entretanto, decorridos mais de dias do recebimento da notificação, a Requerida não tomou qualquer atitude para a desocupação voluntária, ensejando a propositura da presente ação. 2. DO DIREITO: A Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, estabelece a possibilidade da rescisão do contrato de locação em decorrência da prática de infração legal ou contratual (art. 9º, II). In casu, tanto a sublocação não consentida do imóvel, quanto a mudança de sua destinação, originariamente previsto para fins comerciais, afrontam o asseverado entre as partes, configurando a prática de infração contratual. E o próprio instrumento prevê, em seu item, as consequências advindas da inobservância de qualquer uma de suas cláusulas, nos seguintes termos: "A infração de qualquer cláusula deste instrumento de contrato será considerada de natureza grave, acarretando a rescisão contratual com o consequente despejo e obrigatoriedade de imediata satisfação dos consectários contratuais e legais desde que a parte após ser notificada da infração ainda permanecer na infringência do contrato." A doutrina e a jurisprudência apontam no mesmo sentido, prevendo, inclusive, pagamento de indenização pelo locatário infrator: "Havendo consentimento escrito, o sublocatário é legítimo; não havendo, é mero intruso, não gozando de qualquer dos direitos que a LI assegura ao

sublocatário. A sublocação não consentida constitui infração, que enseja o despejo do locatário." (in, NEGRÃO, Teothonio. "Código de processo civil." São Paulo: Saraiva, 1999. p. 1403, grifos nossos). "SUBLOCAÇÃO - EMBARGOS INFRINGENTES EM APELAÇÃO CÍVEL - INDENIZAÇÃO. O locatário que descumpra cláusula contratual, cedendo ou sublocando o imóvel, e, por tal fundamento despejado, fica sujeito ao pagamento de indenização, pela diferença entre o aluguel contratual exi