

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL**DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO**

Recurso

Apelação Cível 2168/87

Relator

JUIZ ACCÁCIO CAMBI

CONTRATO DE LOCAÇÃO — CARÊNCIA DE AÇÃO - BENFEITORIA - REAJUSTE - EXTINÇÃO DA AÇÃO - IMPROCEDÊNCIA**EMENTA**

EXMO. SR. DR. DE DIREITO DAª VARA DA COMARCA DE através do mandatário adiante firmado, nos autos da AÇÃO DE DESPEJO sob nº, requerida contra, respeitosamente, vem à presença de Vossa excelência, atendendo o douto despacho de fls., para dizer da contestação, nos termos: Alegações da defesa: a) carência do feito - art. 301, X, do CPC; b) extinção do feito - art. 267, VI do CPC; c) introdução de benfeitorias; d) pedido de improcedência do feito. Alude que a carência da ação se dá em razão da renovação da locação, EM PRESENÇA DE TESTEMUNHAS e REAJUSTE DE VALORES. Ora, a cláusula 1ª do contrato de locação de fls. já expressa que contrato finda em "data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel desocupado ou de outra forma a renovar expressamente o novo contrato caso vier a permanecer no imóvel". A cláusula contém de forma resolutiva, como termina o contrato de locação e como se dá a renovação. (EXPRESSAMENTE). Em nenhuma delas subordina-se à presença de testemunhas e verbalmente. Além do mais, notória a disposição do locador em repudiar qualquer renovação, pois que desde antes do vencimento do contrato já vinha pedindo a desocupação do imóvel e sua devolução que deveria observar o termo contratual. Tanto é verdade que desatendida a disposição contratual, de imediato ajuizou a ação de despejo (vencimento no dia e distribuição no dia). As testemunhas arroladas para dizerem o que quiserem não altera a finalidade da ação, nem lhe retira a procedência. O reajuste locativo não induz aquiescência do Locador, nem possibilita renovação contratual. Aliás, inexistente qualquer prova de reajuste locativo. Existe nos autos da parte Requerida, um memorando bancário de depósito de valor pecuniário, em conta corrente do Locador, o que não importa em renovação contratual, que repita-se, deve ser EXPRESSA. A jurisprudência, nesse desiderato, disciplina: "1. Na locação comercial, por prazo determinado, findo o contrato, é cabível a retomada motivada, desde que a ação seja proposta, logo após o término do contrato, sendo dispensável a notificação prévia." "2. O recebimento do aluguel, após o ajuizamento da ação, não determina a prorrogação da locação, porque é obrigação do locatário, enquanto vier a ocupar o imóvel, pagar o aluguel devido (art. 19 da Lei 6.649/79) e direito do locador em recebê-lo." Acórdão nº. 27.970 de 17.11.87. Relator: JUIZ ACCÁCIO CAMBI. Apelação Cível nº 2168/87 de Curitiba - 12ª Vara. IN: "D.J.PR. 02.12.87." Pelo que se vê, a alegação da carência do feito, ante renovação da locação, não tem procedência, daí a gratuidade da alegação merece total rejeição. A alegação e pedido de extinção do feito, com a acolhida da preliminar, a valer-se de hipotética renovação, não tem qualquer amparo jurídico, fundamentalmente por negar a existência da denúncia vazia, assegurada na lei, ou como disserta a jurisprudência: "Por outro lado, tratando-se de despejo regido pela denominada denúncia vazia, suficiente para ser acolhido o pedido de retomada o simples desejo do locador." RT-629/181. É, assim, também do nosso TA.: "LOCAÇÃO. Locação Comercial. Denúncia vazia. Despejo. Notificação prévia. Desnecessidade. Recebimento de aluguel. Descaracterizada a prorrogação. Vencido o contrato por tempo determinado, desnecessário se torna a notificação prévia para a ação de despejo, tratando-se de locação comercial. (arts. 569, IV e 573 CC). O recebimento de aluguel devido não prorroga a locação por tempo indeterminado. Apelo desprovido." ACÓRDÃO N. 13886 CIV. Relator: JUIZ NEGI CALIXTO. IN "D.J.PR. 21.09.81." Portanto, a alegação de que a denúncia vazia deve ser recebida com "reservas pelo Poder Judiciário, sob pena de produzir injustiça." revela-se de alegação vazia e inconsistente e, mesmo, ao arrepio

da lei, da doutrina e da jurisprudência. "DESPEJO - LOCAÇÃO COMERCIAL - TÉRMINO DO PRAZO CONTRATUAL CONTESTAÇÃO QUE NÃO ELIDE OS PRESSUPOSTOS DA "DENÚNCIA VAZIA" - AÇÃO PROCEDENTE - APELAÇÃO IMPROVIDA. Ocorrendo os pressupostos que autorizam o pedido de despejo de imóvel comercial pela "denúncia vazia" - término do prazo contratual e ajuizamento da ação logo em seguida a este - procede o mesmo, não aduzindo a contestação - qualquer matéria relevante para elidi-las." ACÓRDÃO O nº 2326 - 1ª C.CIV. 26.03.91 Relator: Juiz Convoc. CELSO GUIMARÃES. IN "D. J. PR. 12.04.91". "AÇÃO DE DESPEJO AJUIZADA POUCOS DIAS APÓS O ENCERRAMENTO DO PRAZO LOCATIVO. Ausência de cerceamento de defesa, posto que a a

NOTA DA REDAÇÃO

RT