



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
8ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 7º andar - salas nº 701/704 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 2171-6101 - E-mail: sp8cv@tjsp.jus.br

TERMO DE CONCLUSÃO

Em 05/04/2019, faço estes autos conclusos ao(à) MM. Juiz(a) de Direito da 8ª Vara Cível do Foro Central. Eu, Carolina Nobrega Zamataro, Assistente Judiciário, Subscrevi.

SENTENÇA

Processo nº: **1134495-28.2018.8.26.0100**
Classe - Assunto **Renovatória de Locação - Locação de Imóvel**
Requerente: [REDACTED]
Requerido: [REDACTED]

Vistos.

Trata-se de ação renovatória na qual o autor sustenta que faz jus a renovação do contrato de locação porque atende todas as condicionantes do instituto. Realizou proposta de renovação e requereu a procedência. Juntou documentos.

Citado, o réu contestou (fls.125 e ss.), informando o não pagamento de locativos como impeditivo à renovação. Sustentou também problema relacionado a garantia. Apresentou contra proposta. Requereu a improcedência. Juntou documentos. Seguiu-se réplica e manifestação da parte contrária.

É o relatório.

Decido.

Conheço diretamente do pedido, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil, por se tratar de questão preponderantemente de direito, já se encontrando os autos devidamente instruídos naquilo que diz respeito aos fatos.

Dispõe o art. 71, II, da Legislação especial de regência da matéria:

Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:

...

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;

Ou seja, o locatário é obrigado a adimplir os alugueres e encargos não só no momento da propositura da demanda, mas também durante o curso da própria ação renovatória, sob pena de despejo.

No caso dos autos informou o réu a existência de inadimplemento de locativos referentes a janeiro e fevereiro de 2019 (fls.126), situação esta confirmada pelo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

8ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 7º andar - salas nº 701/704 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6101 - E-mail: sp8cv@tjsp.jus.br

próprio requerente em réplica : “cumpre esclarecer que, quando do ajuizamento da presente demanda, em dezembro de 2018, a Autora não estava inadimplente com quaisquer valores. Ao contrário, o pagamento dos aluguéis e demais encargos da locação encontrava-se em dia, de modo que, à época, não havia qualquer valores em aberto. Ocorreu que, em razão do recesso de final de ano de 2018 e em decorrência das fortes chuvas de verão que vêm acontecendo desde janeiro do ano corrente, provocando diversos alagamentos e desabamentos a produção da autora diminuiu...de modo que a Autora deixou de adimplir com o pagamento dos alugueis vencidos em janeiro e fevereiro de 2019 nas respectivas datas de vencimento” (fls.157), frisando ainda que embora tenha pago janeiro em data superveniente as demais continuavam em aberto e que “serão regularizados com a maior brevidade possível”.

Mas não consta nem o pagamento de fevereiro até a presente data, nem o de março, aliás também indicado como em aberto.

Assim, e não atendida a condicionante, a improcedência da renovatória se impõe.

Isto posto, julgo **improcedente** a presente demanda renovatória na forma do art. 487, I, do CPC. Deixo, entretanto, de decretar o despejo nos termos do art. 74 da lei 8245/91 na medida em que o contrato encontra-se vigente até 1º/07/19 (fls.40). E o despejo automático dentro da renovatória como previsto só pode ocorrer se já vencido o contrato. A falta de pagamento demanda ação de despejo próprio. Arcará o vencido com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios de 10% sobre o valor corrigido da causa. Mantido o valor da causa para fins recursais.

P.R.I.

São Paulo, 05 de abril de 2019.

Helmer Augusto Toqueton Amaral
Juiz de Direito

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA