**AÇÃO DE DESPEJO- Alegações da defesa:**Contrato de locação efetivada. Proprietário deseja devolução do imóvel e o locador requer indenização por benfeitorias, porém, não há provas da realização das mesmas.

**EXMO. SR. DR. DE DIREITO DA .... ª 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, inexiste 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. 1.192, IV e 1194 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 IMPRÓVIDA.

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 alegação do apelante de renovação de contrato deveria ser demonstrada documentalmente, não se permitindo para isso a prova meramente testemunhal. Recuso não provido.

ACÓRDÃO nº 2.561 da 3ª C.CIV. em 12.0.91

Relator: Juiz PAULO ACCIOLY DA COSTA.

IN "D.J.PR. 12.04.91."

**DAS BENFEITORIAS:**

Não procedem as alegações de que o imóvel consistia em mero barracão, e que teria realizado reformas, adquirindo prestígio junto aos moradores da região.

Inverdades expendidas a teor de defesa.

O imóvel quando locado ao Requerido já era ponto comercial formado pelo Locador (vide contrato de locação, parte final - fl. 4v.).

Nenhuma benfeitoria foi introduzida pelo Locatária e, expressa o contrato de locação, que o locatário deverá trazer o imóvel em boas condições de higiene e limpeza, pinturas, etc., em perfeito estado de conservação e funcionamento, pois que assim deverá restituí-lo quando findo ou rescindido o contrato, sem direito a indenização ou retenção por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel.

"LOCAÇÃO - DESPEJO - IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL - NOTIFICAÇÃO - BENFEITORIAS - NÃO INDENIZAÇÃO.

Não são indenizáveis as benfeitorias quando o contrato estipula isto."

ACÓRDÃO n. 30073 de 18.05.88.

Relator: JUIZ ULYSSES LOPES

IN "D.J.PR. 16.06.88."

"É OCIOSA A PRODUÇÃO DE PROVAS PARA CARACTERIZAR A EXISTÊNCIA DE BENFEITORIAS, SE SEQUER SE INVOCOU O EXERCÍCIO DO DIREITO DE RETENÇÃO, E O PEDIDO DE INDENIZAÇÃO REFERENTE ÀQUELAS BENFEITORIAS E AO FUNDO DE COMÉRCIO NÃO FOI FORMULADO EM VIA DE RECONVENÇÃO; NÃO SENDO, ADEMAIS, A LOCAÇÃO, NO RESPEITANTE AO FUNDO DE COMÉRCIO, REGIDA PELA LEI DE LUVAS".

ACÓRDÃO N. 27.435.

Relator: JUIZ CONVOC. GIL TROTTA TELLES.

IN: "D.J.PR. 19.10.87".

O Locatário não implantou quaisquer benfeitorias do imóvel, tanto é que sequer as descreveu, deixando de valorizá-las, além do que, devem ser formuladas reconvenção.

"LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL - DENÚNCIA VAZIA - NOTIFICAÇÃO REGULAR - BENFEITORIAS - NÃO INDENIZABILIDADE - RECURSO IMPRÓVIDO.

Não são indenizáveis as benfeitorias introduzidas no imóvel pelo locatário, quando não atendidos os requisitos previstos no art. 26 da Lei 6.649/79 e no art. 744, § e incisos do Código de Processo Civil."

ACÓRDÃO n. 31769 de 13.10.88.

Relator. JUIZ ULYSSES LOPES.

IN: "DJ. 08.11.88".

LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL - DESPEJO - LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO - DENÚNCIA VAZIA - NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA - JULGAMENTO ANTECIPADO - CERCEAMENTO DE DEFESA - INOCORRÊNCIA.

Tratando-se de locação não residencial, prorrogada por prazo indeterminado, é lícita a retomada imotivada do imóvel, mediante prévia denúncia, inocorrendo cerceamento de defesa face ao julgamento antecipado da lide, por ser desnecessária qualquer outra prova, além daquelas constantes dos autos. DIREITO DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS - CLÁUSULA CONTRATUAL EXCLUDENTE - BENFEITORIAS NECESSÁRIAS - NULIDADE - CONTRATO FIRMADO NA VIGÊNCIA DO CÓDIGO DO CONSUMIDOR - ARTS. 35 DA LEI 8345/91 E 51, INC. XVI, DA LEI 8078/90 - PREVALÊNCIA DESTA - DIREITO DE RETENÇÃO TODAVIA, NÃO ACOLHIDO, POR FALTA DE ESPECIFICAÇÃO DAS MESMAS.

1 - Tendo em vista o disposto no art. 54, XVI, da Lei 8078/90 (Código do Consumidor), que prepondera sobre a Lei 8245/91, por ser norma de ordem pública, é nula de pleno direito a cláusula contratual firmada sob sua égide, que possibilita a renúncia do direito de indenização por benfeitorias necessárias.

2 - A despeito da nulidade, a pretensão de retenção do imóvel por benfeitorias não pode ser acolhida, se elas não foram relacionadas com especificações, minúcias, circunstâncias, natureza e época da construção.

ACÓRDÃO 3685 - 7ª C. CÍVEL - em 0.04.95.

Relator: JUIZ LEONARDO LUSTOSA.

IN "D.J.PR. de 28 de abril de 1995."

Constata-se, pois, a inviabilidade do Locatário pretender indenização por benfeitorias, que não realizou, e assim, não pôde sequer descrevê-las, não apresentando qualquer autorização do locador para sua implantação e bem assim, efetivamente, tratar-se de mera alegação, destituída de honestidade.

As testemunhas que entendeu de arrolar de nada adiantam, naquele (renovação) ou neste aspecto, pois que a forma de renovação exige-se seja escrita e as benfeitorias dependem de prévio consentimento do locador, o que não é o caso do feito.

Despicienda também, a produção de outras provas"

"LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL - CERCEAMENTO DE DEFESA INOCORRENTE - DESPEJO DECRETADO - RECURSO IMPRÓVIDO. O JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE É FACULDADE OUTORGADA AO JUIZ, QUANTO À INSTRUÇÃO É DESNECESSÁRIA À DEMONSTRAÇÃO DE FATOS ALEGADOS PELAS PARTES".

ACÓRDÃO Nº. 27.291 de 06.10.87.

Relator: JUIZ PAULA XAVIER.

IN "D.J.PR. 24.11.87."

"OUTROSSIM, É OCIOSA A PRODUÇÃO DE PROVAS PARA CARACTERIZAR A EXISTÊNCIA DE BENFEITORIAS, SE SEQUER SE INVOCOU O EXERCÍCIO DO DIREITO DE RETENÇÃO." - repetição do acórdão de transcrito na folha anterior.

"Sendo a matéria objeto de questionamento, essencialmente de direito, possível é o julgamento antecipado da lide, sem que isto importe em cerceamento de defesa."

ACÓRDÃO nº 29489 de 13.04.96.

Relator: JUIZ ULYSSES LOPES.

IN "D.J.PR. 16.05.88."

# DO DEFEITO DE REPRESENTAÇÃO DO REQUERIDO

O Requerido não se encontra devidamente representado por feito, pois que o documento apresentando às fls. ...., consta o nome do Requerido e sua qualificação, PORÉM, não consta o nome de quem seja o Outorgado e como não se admite mandato em branco, para postular em Juízo, torna a contestação desacolhida, e induz o Requerido à revelia e confissão, também não seria o caso de retificação, pois não consta requerimento específico para apresentação posterior.

Requer assim, nesse desiderato, se digne de mandar desentranhar as razões de fls. ...., ..., .... e documentos de fls. ....., ...., .... dos autos.

Adianta também, desde logo, que não possui outras provas a produzir, possibilitando, deste modo, o julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 330 do Código de Processo Civil.

Requer, em reiteração da inicial, a procedência do feito, com julgamento que decrete o despejo do Suplicado e lhe imponha os ônus de sucumbência nas custas processuais, cominação de multa contratual e honorários advocatícios de 20% do valor do feito, fazendo a melhor justiça,

Termos em que,

pede deferimento.

...., .... de .... de ....

..................

Advogado OAB/...