



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO CENTRAL DE CURITIBA
11ª VARA CÍVEL DE CURITIBA - PROJUDI
Rua Cândido de Abreu, 535 - 11º andar - Centro Cívico - Curitiba/PR - Fone: 41 3222-2476

Autos nº. 0011983-74.2020.8.16.0001

1. Trata-se de ação de despejo c/c pedido liminar, ajuizada por **LUIS FELIPPE ABIB** em face de **GRACIELE RODRIGUES DE ARAUJO**.
2. Ciente da interposição de recurso de agravo de instrumento, bem como da decisão recursal que concedeu os benefícios da gratuidade da justiça, até julgamento definitivo pelo colegiado.
3. Exerço juízo de retratação negativo, mantendo a decisão agravada por seus próprios fundamentos.
4. Vieram os autos conclusos. Passo a decidir.
5. Aduz o autor que celebrou contrato de locação de imóvel residencial com a requerida pelo período de doze meses, com início em 01.03.2019 e término em 01.03.2020, no entanto, a requerida permanece no imóvel.
6. Sustenta que em meados de janeiro de 2020 pactuou contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto de locação (seq. 1.15) e, portanto, pretende a concessão de liminar de despejo para desocupação do imóvel.
7. Colaciona aos autos as notificações extrajudiciais de seq. 1.11 à 1.13, no intuito de comprovar que concedeu à requerida o direito de preferência para a aquisição do imóvel, nos moldes do art. 27 da lei n. 8.245/91, bem como de que notificou a requerida quanto ao desinteresse na prorrogação do contrato de locação.
8. Pois bem.
9. Em que pesem os argumentos expostos pelo autor, entendo que o pedido liminar de desocupação do imóvel, por ora, não comporta deferimento.
10. Ocorre que, ao analisar os documentos que instruíram a inicial, constato primeiramente que não foi concedido o exercício do direito de preferência pela requerida, nos moldes da lei de inquilinato. Isso porquê, ao analisar a notificação extrajudicial de seq. 1.11, constato que o imóvel foi oferecido à requerida pelo valor de R\$ 240.000,00, ao passo que a proposta de compra e venda de seq. 1.15 foi pactuada no valor global de R\$ 210.000,00, ou seja, não foi oferecido à locatária o direito de preferência, nas mesmas condições da proposta comercial de compra venda.
11. Neste ponto, menciono o art. 27, da Lei n. 8245/91, que assim dispõe *in verbis*:

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar - lhe



conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

12. Não bastasse a questão supramencionada, constato que o locador pretende comprovar a notificação extrajudicial da locatária, quanto a não intenção na prorrogação do contrato de locação, mediante o e-mail juntado à seq. 1.13, no entanto, ao verificar o respectivo documento, entendo que este não comprova a notificação da locatária, diante da ausência de qualquer indício de confirmação de recebimento ou de leitura.

13. Aliado a isto, está o fato do autor formular pedido de liminar de despejo com fundamento na falta de pagamento - *deferir liminarmente e 'inaudita altera pars' a tutela de urgência pleiteada de acordo com o art. 300 do CPC e art. 59, §1º, inciso IX, da Lei 8.245/91* -, no entanto, não há qualquer fundamentação ou documentos neste sentido.

13. Por esses aspectos, entendo que, ao menos nesta análise sumária, não restou demonstrada a probabilidade do direito invocado pelo autor, para fins de concessão de liminar de despejo.

14. No tocante ao *periculum in mora*, entendo que também não se mostra presente na hipótese, eis que, a proposta de compra e venda que embasa o pedido de urgência foi pactuada em 20 de janeiro de 2020, ou seja, há mais de quatro meses.

15. Em face do exposto, diante das razões supramencionadas INDEFIRO, ao menos por ora, o pedido liminar de despejo formulado pelo autor.

16. Diante do desinteresse do autor na designação de audiência de conciliação, aliado a atual situação de pandemia (Covid-19), deixo, excepcionalmente, de designar o ato previsto no art. 334, caput do CPC, ressalvada a hipótese em momento posterior, determinando a citação da requerida, para que apresente defesa no prazo de 15 (quinze) dias, ficando advertida do contido no art. 344 do CPC. No mesmo prazo, poderá a requerida deduzir proposta concreta de acordo, inclusive manifestar-se quanto a desocupação imediata do imóvel.

17. Cite-se. Intimem-se. Diligências necessárias.

Curitiba, 15 de junho de 2020.

Paulo Guilherme R. R. Mazini
Juiz de Direito Substituto

