

AUTOS N. 117/2009
AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE LOCATIVOS E ENCARGOS
COMARCA DE LONDRINA
8ª VARA CÍVEL

Vistos.

Trata-se de ação de despejo c/c cobrança de locativos e encargos proposta por **Janete Aparecida Luiz de Souza** em face de **Toni Winguerson Jesus da Silva**, forte nos arts. 9º, III, e 62, I, ambos da Lei n. 8.245/91.

Relata, em síntese, que locou ao réu um imóvel não residencial sito na Rua Guaraúnas, 381, nesta cidade, pelo prazo de seis meses, a iniciar-se em 08.12.2008, ajustando os locativos em R\$ 280,00/mês. Sob a alegação de que o demandado encontra-se em atraso com os aluguéis vencidos desde 08.1.2009, pede a rescisão do contrato de locação e o conseqüente despejo, condenando-o a pagar os valores de locativos e acessórios devidos.

Juntou documentos (fls. 04-06).

Citado, o réu apresentou em peças apartadas contestação (fls. 10-20) e reconvenção (fls. 51-65).

Na contestação, argui preliminar de carência da ação por falta de interesse de agir, seja porque não recebeu notificação extrajudicial prévia capaz de constituí-lo em mora, seja ainda porquanto o locativo vencido em 8.1.2009 foi pago de forma antecipada. No mérito, sustenta que houve quitação do aluguel mediante depósito em cheque na conta-corrente do companheiro da autora. Relata que esta, em janeiro/2009, exercitando arbitrariamente suas razões, desligou o acesso do imóvel à energia elétrica, vindo a esbulhar a sua posse no decorrer do mês de março de 2009. Aliado a isso, argumenta com a exceção de contrato não cumprido, entendendo fazer jus ao ressarcimento dos prejuízos. Em conclusão, requer a extinção do processo sem resolução do mérito ou, sucessivamente, bate-se

pela improcedência dos pedidos e pela condenação da autora como litigante de má-fé.

Na reconvenção, reafirmou as teses apresentadas em contestação, salientando a ocorrência de danos materiais (emergentes e lucros cessantes) e morais imputáveis à conduta da autora reconvinde. Requer a condenação desta ao pagamento das indenizações respectivas, bem como a compensar as benfeitorias realizadas no imóvel.

Às fls. 100 foi comunicada a desocupação do imóvel.

Instada (fls. 111), a autora/reconvinde não contestou a reconvenção (fls. 111 v.).

Intimadas a especificar provas (fls. 115), as partes mantiveram-se inertes (fls. 116).

Relatei. Decido.

1. Tenho que cabível o julgamento antecipado da lide (CPC, art. 330, I), à medida que inexistem questões de fato a justificar a designação de audiência de instrução e julgamento.

2. Rejeito a preliminar de carência da ação por falta de interesse de agir. Entendo desnecessária a notificação premonitória, porquanto os locativos venceram em data certa. A mora, portanto, é **ex re**, e não depende de interpelação.

De outro lado, o argumento relativo à ausência de inadimplemento é matéria de mérito. Será analisado, pois, em tópico específico da fundamentação.

3. Como visto no relatório, cuidam os autos de ação de despejo c/c cobrança de alugueres, invocando a requerente/locadora, como fundamento da rescisão do contrato, o inadimplemento dos locativos vencidos desde 8.1.2009 (Lei n. 8.245/91, art. 9º, III).

De início, esclareço que a autora imitiu-se - embora **manu militari** - na posse do imóvel em 1º.3.2009, conforme

informado às fls. 100. A perda do objeto da ação, portanto, se restringe ao exame do pedido de despejo e à rescisão do contrato; não, porém, à cobrança de locativos e acessórios devidos até a data da imissão na posse. Da mesma forma, não se divisa prejudicialidade da reconvenção: nela o locatário reconvinte pretende ressarcir-se do valor das benfeitorias e dos prejuízos decorrentes do ato ilícito praticado pela reconvinda no curso do contrato.

Demais disso, à exceção dos locativos vencidos até 1º.3.2009, não conheço do aditamento do pedido apresentado às fls. 100 (referente a ressarcimento de despesas com material e mão-de-obra). Semelhante aditivo ao pedido é vedado depois da citação do réu, como preconiza o art. 294 do CPC.

4. Os pedidos formulados na inicial são improcedentes.

Ao tempo da distribuição da presente ação, o requerido não estava em débito com o locativo vencido em 8.1.2009. Veja-se que na contestação foi alegado fato extintivo do direito da autora - e por ela não impugnado (vide certidão de fls. 111v) -, segundo o qual o companheiro desta, Sr. André Junior, recebera adiantado o aluguel em questão. O microfilme do cheque juntado às fls. 27, também em momento algum refutado pela demandante, corrobora a conclusão de que o locativo já houvera sido pago.

Os demais locativos vencidos até a data da imissão de posse são igualmente indevidos. Com efeito, o locatário relata na reconvenção que a requerente reconvinda, valendo-se do fato de o hidrômetro ficar no quintal de sua residência, cortou em dezembro de 2008 o fornecimento de água do imóvel locado. É o que indicia o boletim de ocorrência de fls. 28.

Ora, citada para responder a reconvenção, a autora reconvinda ficou-se inerte. Donde a presunção de veracidade do que alegado naquela peça (CPC, art. 319), a qual

não foi ilidida por prova em contrário diante do desinteresse da autora na instrução probatória (vide certidão de fls. 116).

Pois bem, não tendo a requerente garantido ao réu o uso pacífico do imóvel durante o prazo do contrato (Lei n. 8.245/1991, art. 22, II), por evidente não lhe é dado exigir o pagamento dos locativos vencidos até a imissão na posse. Cabível, aqui, a aplicação da exceção de contrato não cumprido prevista no art. 476 do Código Civil.

5. Acolho os pedidos formulados na reconvenção.

Como já destacado linhas acima, a autora não contestou os fatos alegados pelo reconvinte, cumprindo a este Juízo tê-los por verdadeiros (CPC, art. 319). Especialmente porque a versão advogada pelo locatário está respaldada pelos documentos de fls. 28-46 (boletins de ocorrência, fotografias do estabelecimento, notas fiscais e recibos).

Consequentemente, cabível a condenação da autora-reconvinda ao pagamento das seguintes verbas:

5.1. Ressarcimento das benfeitorias.

Verifica-se que o contrato de locação (fls. 26) não contém cláusula que exclua o direito de indenização por benfeitorias introduzidas no imóvel. À falta de semelhante cláusula, incide a regra do art. 35 da Lei n. 8.245/1991: deverá a autora ressarcir o locatário do valor de R\$ 2.591,76, referente aos gastos com a parte elétrica, relógios de medição, instalação de poste, colocação de forro de PVC e reforma do imóvel.

Certo, poder-se-ia objetar que a cláusula sexta do instrumento contratual (fls. 26) exigia houvesse autorização escrita do locador para que as benfeitorias pudessem ser erigidas.

A objeção, entretanto, não procede. Tratando-se de benfeitorias necessárias a que o imóvel se preste ao fim para o qual foi locado, o art. 35 da Lei n. 8.245/1991 dispensa a autorização do locador. A norma é de ordem pública, não podendo ser derogada pela vontade das partes.

5.2. Indenização de lucros cessantes.

Em razão do ato ilícito praticado pela autora (leia-se: corte de água e esbulho), o réu-reconvinte se viu impedido de explorar economicamente o estabelecimento (padaria) que instalara no imóvel locado.

Assim, nos termos do art. 402 do Código Civil, deverá a demandante indenizá-lo dos valores dos lucros cessantes. O quanto será apurado em liquidação por arbitramento, e se pautará pelo lucro líquido médio esperado em um estabelecimento (padaria) de porte pequeno, no período de seis meses (tempo de duração do contrato de locação - fls. 26, cláusula 5ª).

5.3. Por fim, tenho que indenizáveis os danos morais. A reconvinde sujeitou o reconvinte a situação notoriamente vexatória. Além de lhe cortar o fornecimento de água em seu estabelecimento, violou o cadeado do imóvel, esbulhando-lhe a posse legítima que exercia. Disso resultou o encerramento do comércio empreendido pelo reconvinte, consequência - **e grave** - que consubstancia dano moral indenizável.

Tendo presente as condições econômicas modestas de ambas as partes, e visando a evitar enriquecimento sem causa, fixo a indenização no valor de R\$ 2.000,00.

6. Do exposto, **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos formulados na inicial e **PROCEDENTES** os deduzidos na reconvenção, o que faço com suporte nos arts. 22, II, e 35, ambos da Lei n. 8.245/1991, c/c os arts. 186, 402 e 476 do Código Civil. De conseguinte, prejudicados o decreto da rescisão do contrato de locação acostado às fls. 26 e o consequente despejo, condeno a autora-reconvinda a pagar ao réu-reconvinte: a) o valor das benfeitorias, que montam em R\$ 2.591,76, atualizado desde a distribuição da reconvenção pelo INPC; c) indenização por dano moral, que arbitro em R\$ 2.000,00, atualizada pelo INPC a partir desta data; e c) indenização por lucros cessantes, que será

apurada em fase de liquidação por arbitramento (cf. item 5.2), atualizada pelo INPC a partir do laudo pericial.

Os valores que integram a condenação serão acrescidos ainda de juros de mora (taxa selic, restrita ao teto de 12% ao ano) devidos desde a intimação da autora-reconvinda para contestar a reconvenção (2.6.2009).

Condeno a autora-reconvinda a pagar as custas e despesas processuais, suportando os honorários advocatícios devidos ao patrono do réu-reconvindo, que arbitro em 10% do valor da condenação. Tais verbas somente poderão ser exigidas da parte demandante uma vez observada a restrição do art. 12 da Lei n. 1.060/1950.

Processo resolvido com julgamento de mérito (CPC, art. 269, I).

P.R.I.

Londrina, 26 de janeiro de 2010.

Marcos José Vieira

Juiz de Direito