

**AUTOS N. 1154/2009**

**AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE LOCATIVOS**

**COMARCA DE LONDRINA**

**8ª VARA CÍVEL**

**Vistos.**

Trata-se de ação de despejo c/c cobrança de locativos proposta pelo **Espólio de Milton Pinto Teixeira** em face de **Dacilio Guedes Teixeira** e seu fiador **Carlos Moriyama**, ambos qualificados nos autos, forte nos arts. 9º, III, e 62, I, ambos da Lei n. 8.245/91.

Relata, em síntese, que em 19.5.2008 o falecido Milton Pinto Teixeira locou ao primeiro réu um imóvel comercial sito na rua Senador Souza Naves, n. 440, centro, nesta cidade, ajustando os locativos mensais em R\$ 2.121,00 (valor atualizado). Sob a alegação de que os requeridos se encontram em atraso com os locativos vencidos desde março de 2009, pede a rescisão do contrato de locação e o conseqüente despejo, condenando-os a pagar os aluguéis e acessórios contratuais vencidos (água, energia elétrica e IPTU).

Juntou documentos (fls. 05-15).

O locador noticiou a desocupação voluntária do imóvel, pedindo a exclusão do locatário do polo passivo (fls. 28).

Citados (fls. 24), os réus apresentaram contestação (fls. 32-38). Argumentam que, para tornar possível o exercício da empresa, tiveram de realizar benfeitorias no imóvel. Apontam que suportaram gastos aproximados de R\$ 2.500,00, dos quais pretendem ser ressarcidos. Do mesmo modo, à alegação de que quando locaram o imóvel adquiriram o fundo de comércio no importe de R\$ 32.000,00, pedem a indenização desse valor. Refutam, por fim, os valores cobrados na inicial, reputando como correto o aluguel de R\$ 1.500.00/mês. Requerem a improcedência.

Com réplica (fls. 42-45), as partes foram instadas a especificar provas, pugnando o requerente pelo julgamento antecipado (fls. 48), enquanto o requerido manteve-se inerte (fls. 48v).

Os autos vieram conclusos.

**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. Como visto no relatório, cuidam os autos de ação de despejo c/c cobrança de alugueres, invocando o requerente/locador, como fundamento da rescisão do contrato, o inadimplemento dos locativos vencidos desde março de 2009 (Lei n. 8.245/91, art. 9º, III).

3. Excluo do polo passivo da lide o locatário Dacilio Guedes Teixeira, eis que o autor desistiu da ação contra ele intentada (fls. 28).

4. Esclareço, ainda, que o autor comunicou a entrega voluntária do imóvel (fls. 29). A perda do objeto da ação, no entanto, se restringe ao exame do pedido de despejo; não, porém, da cobrança de locativos e acessórios devidos até a data da imissão na posse.

5. Quanto ao mérito, o pedido é procedente. É incontroverso o inadimplemento dos locativos vencidos a partir de 20.03.2009, assim como dos acessórios da locação (faturas de água, energia elétrica e IPTU). Tampouco cuidou o réu de purgar a mora, o que deveria fazer mediante depósito realizado nos autos.

Assim, caracterizada a infração contratual, cabível a rescisão do negócio, cumprindo ao réu fiador ressarcir o locador dos valores não pagos pelo locatário afiançado.

6. Pleiteia-se indenização por benfeitorias necessárias.

Em rigor, a pretensão sequer pode ser conhecida. É que, tendo os réus anuído com a desistência da ação em relação ao locatário, remanesce no polo passivo da demanda apenas o fiador. E esse não tem legitimidade para pedir ressarcimento de valores cujo (suposto) desembolso foi feito pelo afiançado.

Todavia, superado que fosse o óbice, não teria razão o réu. As partes acordaram, às expensas, que não haveria qualquer indenização em virtude de benfeitorias realizadas (cláusula 4, letra "A", fls. 07), cuja execução dependeria do consentimento escrito do locador. De resto, a validade de semelhante cláusula, que consubstancia renúncia a direitos essencialmente patrimoniais e por isso mesmo disponíveis, tem sido proclamada pela jurisprudência do c. Superior Tribunal, **verbis**: "*PROCESSUAL CIVIL - LOCAÇÃO - DIREITO DE RETENÇÃO E INDENIZAÇÃO DE BENFEITORIAS - CLÁUSULA DE RENÚNCIA - VALIDADE - PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL - CERCEAMENTO DE DEFESA - INEXISTÊNCIA - Ainda que a nova Lei do Inquilinato assegure ao locatário, em seu artigo 35, o direito de indenização e retenção pelas benfeitorias, é válida a cláusula inserida nos contratos de locação urbana de renúncia aos benefícios assegurados. - A existência de cláusula contratual em que o locatário renuncia ao direito de retenção ou indenização torna desnecessária a realização de prova pericial das benfeitorias realizadas no imóvel locado. - Recurso especial não conhecido*". (STJ - RESP 265136 - MG - 6ª T. - Rel. Min. Vicente Leal - DJU 19.02.2001 - p. 00259).

Ainda que assim não fosse, observo que o contestante não juntou qualquer prova documental de haver desembolsado a quantia de R\$ 2.500,00 com os supostos reparos na instalação elétrica do imóvel.

Por mais essa razão, impõe-se rejeitar o pleito de ressarcimento por benfeitorias.

7. A multa moratória de 10% também é contestada pelo fiador. Advoga-se que, nos termos do art. 52, § 1º, da Lei n. 8.078/1990, haveria ela de ser reduzida a 2% do total do débito.

Equivoca-se, **data venia**, o requerido. Os contratos de locação imobiliária, notadamente os firmados para fins comerciais, não estão sujeitos ao império do Código de Defesa do Consumidor. O locatário comerciante não pode ser equiparado a destinatário final (art. 2º, **caput**, do CDC), pois ao celebrar o contrato de locação insere os respectivos custos no produto ou serviço fornecido no mercado de consumo.

Há mais. A relação locatícia, regida que é por lei especial (n. 8.245/1991), não tem em seus polos contratuais as figuras do fornecedor de produtos ou serviços e do consumidor. O locatário é apenas cessionário a título oneroso da posse direta do imóvel. O locador, de outra parte, é mero particular que celebrou o negócio sem o requisito da profissionalidade, pelo que inadmissível enquadrá-lo no conceito de fornecedor previsto no art. 3º da Lei n. 8.078/1990.

Nesse sentido é firme a jurisprudência do colendo Superior Tribunal de Justiça, conforme dá conta acórdão da relatoria do saudoso Min. Luiz Vicente Cernicchiaro:

“LOCAÇÃO. MULTA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INAPLICABILIDADE.

As relações locatícias possuem lei própria que as regule. Ademais, falta-lhes as características delineadoras da relação de consumo apontadas nos arts. 2º e 3º da Lei nº 8.078/90.

O Código de Defesa do Consumidor, no que se refere à multa pelo atraso no pagamento do aluguel, não é aplicável às locações prediais urbanas.

Recurso não conhecido. (REsp. 131.851/SP, Rel. Min. Luiz Vicente Cernicchiaro, Sexta Turma, DJ de 9/2/1998, p. 48).

Mantenho, assim, a multa moratória no percentual pactuado.

8. Não conheço do pedido de indenização do fundo de comércio.

Como já destacado, tendo os réus anuído com a desistência da ação em relação ao locatário, remanesce no polo passivo da demanda apenas o fiador Carlos Moriyama. E esse não tem legitimidade para pedir ressarcimento de valores do fundo de comércio, visto que o contrato de compra e venda de fls. 39-41 evidencia a quantia de R\$ 32.000,00 foi paga pelas pessoas de Dacilio Guedes Teixeira e Michelle Lúcia Moriyama (fls. 39). A ninguém é dado pleitear, em nome próprio, direito alheio, excesso quando para isso esteja autorizado por lei (CPC, art. 6º).

9. Por fim, o valor do locativo foi expressamente ajustado em R\$ 2.000,00 (cláusula n. 1, fls. 06), o que afasta a pretensão de reduzi-lo para R\$ 1.500,00 mensais - ***pacta sunt servanda***.

10. Do exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos formulados na inicial, o que faço com suporte nos arts. 9º, III, e 62, II, da Lei n. 8.245/91. De conseguinte, decreto a rescisão do contrato de locação acostado às fls. 06-10, bem como condeno o requerido fiador a pagar os aluguéis vencidos desde 20.03.2009 até a data da entrega voluntária do imóvel, no valor mensal de R\$ 2.000,00, sem prejuízo do ressarcimento das despesas de água, energia elétrica e IPTU e da incidência da multa de 10% (cláusula n. 1 - B). Tais quantias haverão de ser atualizadas (INPC) e acrescidas de juros de mora (1% ao mês), ambos a contar do vencimento de cada mensalidade em atraso ou despesa realizada.

Pagará o réu a totalidade das custas e despesas processuais, suportando os honorários advocatícios devidos ao patrono do autor, que arbitro em 10% do valor da condenação. Tais verbas somente lhe poderão ser exigidas observada a restrição dos arts. 11 e 12 da Lei n. 1.060/1950.

Acolho o pedido de desistência da ação em relação ao requerido locador (Dacilio Guedes Teixeira), o que faço com fundamento no art. 267, VIII, do CPC.

P.R.I.

Londrina, 7 de abril de 2010.

**Marcos José Vieira**

**Juiz de Direito**