

Despejo – Autos nº 1.726/08.

Autora: Ana Célia Pagnan.

Rés: Sílvia Saadjian e Suely Gomes Lamberti Monteiro.

S E N T E N Ç A

I – RELATÓRIO

Ana Célia Pagnan, já qualificada nos autos, promoveu **ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança** em face de **Sílvia Saadjian** e **Suely Gomes Lamberti Monteiro**, também já qualificadas. Alegou, em síntese, que celebrou contrato de locação residencial com a primeira ré, tendo a segunda como fiadora. Todavia, não houve pagamento de aluguéis e encargos no tempo, lugar e forma devidos, pelo que requereu a rescisão da locação; a decretação do despejo, condenando-se as rés ao pagamento das obrigações vencidas e vincendas, além da sucumbência.

Emenda à petição inicial apresentada às fls. 22.

Em contestação (fls. 29/36), a primeira ré reconheceu a impontualidade, embora tenha sustentado ter realizado pagamento dos alugueres e demais encargos. Sustentou, ainda, acordo verbal quanto ao pagamento dos valores em atraso, o que não fora respeitado pela autora. Ao final, requereu extinção do processo, sem resolução do mérito, por falta de interesse de agir da autora, observadas as verbas legais.

Embora citada (fls. 107), a segunda ré não ofertou contestação (fls. 122 vº).

Réplica às fls. 40/43.

A título de purgação da mora, a autora realizou depósitos (fls. 25, 26, 33, 38, 39, 45, 50 e 67).

Na sequência, instadas à especificação de provas (fls. 51), a autora requereu o julgamento antecipado da lide (fls. 66), enquanto a primeira ré não se manifestou.

Antecipação de tutela deferida às fls. 94/95.

Imissão da autora na posse (fls. 119).

II – FUNDAMENTAÇÃO

O julgamento antecipado da lide se faz autorizado a teor do que dispõe o art. 330, inc. I, do CPC, ante à desnecessidade de outras provas.

Com a desocupação do imóvel, bem como imissão da autora na posse, resta avaliar somente a pertinência dos pedidos de cobrança de aluguéis e encargos, devidos pela locatária e garantidos pela fiadora.

O documento de fls. 11/17 demonstra o vínculo locatício entre as partes. O documento de fls. 23, bem como o teor da contestação (fls. 29/36), reconheceram, *mutatis mutandis*, a impontualidade locatícia.

Os pagamentos verificados nos autos não abrangem todo o período da mora, conforme fls. 41/42, razão pela qual não têm o condão de elidi-la.

Não há qualquer prova, sequer indiciária, de suposto acordo entre as partes quanto a possível alteração de datas e valores locativos. Ao contrário, no decurso da demanda houve a desocupação do imóvel por parte da locatária, o que milita em favor da autora.

A co-ré fiadora, citada regularmente, por não apresentar contestação, reconheceu-se tacitamente a versão fática contida na inicial, devendo arcar com os efeitos processuais correspondente.

Enfim, por todos os ângulos que se examine a questão, impõe-se a procedência dos pedidos, nos termos do dispositivo.

III – DISPOSITIVO

Em face do exposto, **julgo procedentes** os pedidos contidos na inicial, para o fim de decretar a rescisão da locação contratada, bem como condenar as rés ao pagamento dos aluguéis e encargos locativos vencidos, inclusive no curso da demanda, até a desocupação do imóvel (junho/2010 – fls. 110), acrescidos de multa contratual de 10% (dez por cento), além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês (CC/02, art. 406 c/c CTN, art. 161 § 1º), além de correção monetária, observado o INPC/IBGE, contados dos vencimentos das obrigações.

Deixo de decretar o despejo, haja vista que a ré já desocupou o imóvel, objeto da lide (fls. 114).

Os valores deverão ser apurados mediante cálculo aritmético, a cargo da autora, nos termos do art. 475-B, do CPC.

Condena-se, em consequência, as rés ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação (CPC, art. 20, § 3º).

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Londrina, 22 de julho de 2010.

José Ricardo Alvarez Vianna

Juiz de Direito