

**Despejo – Autos 1.262/2009.**

**Autor: Jakson Yukio Fukuyama.**

**Réu: Marcos Stuck Moraes.**

## S E N T E N Ç A

### I – RELATÓRIO

**Jakson Yukio Fukuyama**, já qualificado nos autos, promoveu **ação de despejo** em face de **Marcos Stuck Moraes**, também já qualificado. Alegou, em síntese, que celebrou contrato de locação, por prazo determinado, junto ao réu, tendo por objeto imóvel individualizado na inicial. Vencido o prazo determinado, a locação prorrogou-se por tempo indeterminado. Contudo, pretendendo retomar o imóvel para uso próprio (Lei 8.245/91 – art. 47 II), notificou o locatário para fins de resolução do vínculo, solicitando a desocupação, porém este permaneceu inerte. Diante disso, requereu a rescisão do contrato e posterior decretação de despejo, mediante procedência dos pedidos, observada a sucumbência.

Em contestação (fls. 12/15), o réu, após noticiar a existência de outras ações envolvendo as partes, sustentou serem inverídicas as alegações do autor, no sentido de que pretende a desocupação do imóvel para uso próprio. Em conclusão, requereu a improcedência dos pedidos, aplicando-se ao autor os encargos legais.

Réplica às fls. 17/18.

Intimados a especificar provas (fls. 20), o autor requereu o julgamento antecipado da lide (fls. 22), enquanto o réu manteve-se inerte (fls.22 vº).

## II – FUNDAMENTAÇÃO

O julgamento antecipado da lide se faz autorizado com base no artigo 330, inciso I, do CPC, eis que desnecessária a produção de outras provas.

Extraí-se dos autos que as partes celebraram contrato de locação, por prazo determinado, cujo prazo expirou em 12/06/2001 (fls. 05). A partir de então a locação prorrogou-se, automaticamente, a teor do disposto no “*caput*”, do art. 47, da Lei 8.245/91.

Ocorre que, em 25/06/2009, o autor promoveu notificação extrajudicial em relação ao réu, solicitando a **desocupação do imóvel para própria moradia** (fls. 06). Apesar disso, o réu permaneceu inerte, ensejando a propositura da presente demanda.

Pois bem. Além de o autor ter comprovado que é proprietário do imóvel, cuja retomada se almeja (fls.19)<sup>1</sup>, o pedido deduzido encontra amparo no art. 47, III, da Lei nº. 8.245/91, que tem a seguinte redação:

**Art. 47 Quando ajustado verbalmente ou por escrito e com prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:**

(...)

**III – se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio.**

De outra parte, a tese do réu de que o autor, insatisfeito com o valor do aluguel, utiliza-se, na presente ação, de permissivo legal, com o intuito de “mascarar” sua verdadeira intenção, carece de respaldo

---

<sup>1</sup> Art. 47 (...) § 2º. Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

probatório (CPC, art. 330, II), dependendo de fatos supervenientes, devendo, por ora, prevalecer a presunção de boa-fé, a qual não foi elidida nos autos.

Por outro lado, a existência de outra ação de despejo, por suposta infringência contratual (falta de pagamento – fls.06), em apenso à suposta ação de consignação de pagamento proposta pelo locatário, não provada nos autos, não é prova suficiente para indicar a má-fé do autor, haja vista que isto, por si só, não obsta a destinação futura do imóvel.

Além disso tudo, o réu não demonstrou que o autor seja proprietário de outro imóvel, o que, em tese, poderia ensejar incidência do art. 47, § 1º, alínea “a”, da Lei 8.245/1991<sup>2</sup>.

Por derradeiro, é certo que eventual conduta omissiva do autor quanto à ocupação do imóvel, objeto da lide, para uso próprio, além de, em linhas gerais, autorizar processo indenizatório por parte do réu, ainda poderá caracterizar crime de ação penal pública incondicionada (Lei 8.245/91, art. 44)<sup>3</sup>, cuja ciência o autor, uma vez assistido por advogado, seguramente, tem ciência, o que reforça a procedência dos pedidos.

Em suma, preenchidos os requisitos legais para acolhimento da pretensão deduzida, impõe-se a procedência do pedido, nos termos do dispositivo.

---

<sup>2</sup> Art. 47 (...) § 1º Na hipótese do inciso III, **a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada**, se: a) o retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado na mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente.

<sup>3</sup> Art. 44. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade: II – deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá-lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano.

### **III – DISPOSITIVO**

Em face do exposto, com base nos arts. 47, inc. III, da Lei nº 8.245/91, julgo procedente o pedido, para o fim de decretar a rescisão da locação contratada e determinar o despejo do locatário.

Fixa-se o prazo de 15 (quinze) dias para desocupação (Lei nº 8.245/91, art. 63, § 1º, alínea “b”), findo o qual deverá ser expedido mandado de despejo.

Em caso de execução provisória de sentença, fixo o valor da caução, real ou em dinheiro, em 12 (doze) meses o valor do aluguel (Lei n. 8.245/91, art. 63, § 4º, c/c art. 64).

Condena-se, por fim, o réu ao pagamento da custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, de 20% sobre o valor da causa, conforme disposto no art. 61 da Lei 8.245/91<sup>4</sup>.

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

Londrina, 08 de setembro de 2010.

**José Ricardo Alvarez Vianna**

**Juiz de Direito**

---

<sup>4</sup> Nas ações fundadas no § 2º. do art. 46 e nos incisos III e IV do art. 47, se o locatário, no prazo da contestação, manifestar sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dado à causa. Se a desocupação ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade, caso contrário, será expedido mandado de despejo.