

**Despejo – Autos nº 39.496/10.**

**Autor: Carlos Henrique Cardoso.**

**Ré: Aparecida de Lourdes Cinesi.**

## **S E N T E N Ç A**

### **I – RELATÓRIO**

**Carlos Henrique Cardoso**, já qualificado nos autos, promoveu **ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança** em face de **Aparecida de Lourdes Cinesi**, também já qualificada. Alegou, em síntese, que celebrou contrato de locação junto à primeira ré, referente a bem imóvel, discriminado na inicial. Todavia, não houve o pagamento pontual dos aluguéis e encargos, pelo que requereu o julgamento procedente do pedido, a fim de declarar rescindida a locação, decretando-se despejo, condenando-se os réus ao pagamento das dívidas, além das verbas de sucumbência.

Em contestação (fls. 31/38), á ré arguiu preliminar de carência de ação por inexistência de inadimplemento de obrigação decorrente do contrato de locação. No mérito, asseverou que a obrigação em questão já foi quitada por meio de acordo firmado entre as partes, estando o autor a agir em litigância de má-fé. Em conclusão, requereu a improcedência do pedido com as cominações legais.

Réplica às fls. 92/96.

### **II – FUNDAMENTAÇÃO**

#### **1 – Julgamento Antecipado da Lide**

O julgamento antecipado da lide se faz autorizado com base no artigo 330, inciso I, do CPC, eis que a matéria fática encontra-se suficientemente delineada nos autos, permitindo-se a emissão de um juízo de valor.

## **2 – Preliminar**

A preliminar de carência de ação por inexistência de inadimplemento de obrigações, decorrente de contrato de locação, em verdade, é matéria de mérito, porquanto versa sobre a análise probatória referente a quitação, ou não, do débito questionado. Será analisada em sede própria.

## **3 – Mérito**

Depreende-se dos autos que a parte autora discute o não pagamento das parcelas vencidas em agosto, novembro, dezembro de 2009, além do mês de maio de 2010.

Tem-se que a locatária alega ter pactuado com o autor e o administrador do imóvel um “nivelamento” do débito para o valor de R\$ 4.211,00 (quatro mil duzentos e onze reais), pagamento este que deveria ser efetuado até 24 de dezembro de 2009.

O autor, por sua vez, impugnou a realização de referida transação, ao passo que a locatária, em momento algum, fez prova documental de maneira a comprovar essa pactuação.

Assim, a tese da ré não merece acolhida no que diz respeito ao acordo para suposto desconto do débito.

Ademais, evidente está, também, que a alegação de quitação da obrigação por parte do locatário não procede. Os documentos de fls. 62/65 e 72 evidenciam pagamentos de aluguéis junto ao Administrador do Imóvel. No entanto, esses pagamentos não foram suficientes para a quitação integral do débito, o que, portanto, não elide os efeitos da mora *debitoris*, mas tão-somente ensejam abatimento da dívida.

Nessas condições, por todos os ângulos que se examine a questão, sobretudo por inexistir qualquer ato de purgação da mora, bem como quanto à existência, validade e eficácia do contrato de locação firmado entre as partes (CPC, art. 302, *caput*), a procedência do pedido se impõe, abatendo-se tão-somente o pagamento parcial e excluindo-se parte da dívida da locatária, nos termos do dispositivo.

### **III – DISPOSITIVO**

Em face do exposto, **julgo procedente em parte** os pedidos deduzidos na inicial, para o fim de decretar a rescisão da locação contratada; determinar o despejo da locatária ré, bem como condená-la ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios (multa, IPTU, Copel, Sanepar), vencidos e vincendos, até a efetiva desocupação, acrescido de juros de mora, na ordem de 1% (um por cento) ao mês, e correção monetária (INPC), contados do vencimento das obrigações, por se tratar de mora *ex re*, abatendo-se do débito os valores já pagos (fls. 625/65 e 72) –, tudo

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), restando, pois, prejudicado o pleito de antecipação de tutela.

Por entender que o autor decaiu da parte mínima do pedido (CPC, art. 21, parágrafo único), condena-se a ré, em igual proporção, ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, os quais arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, sopesados os critérios legais (CPC, art. 20, § 3º).

Não se vislumbra, outrossim, quaisquer das hipóteses previstas no art. 17, do CPC, razão pela qual não há de se cogitar em sanções decorrentes de litigância de má-fé.

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

Londrina, 03 de novembro de 2010.

**José Ricardo Alvarez Vianna**

**Juiz de Direito**