

Despejo – Autos 853/2008

Autora: Cooperativa Agropecuária de Londrina Ltda.

Réu: Cláudio Fontes e Outros.

S E N T E N Ç A

I – RELATÓRIO

Cooperativa Agropecuária de Londrina Ltda, já qualificada nos autos, promoveu **ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança** em face de **Cláudio Fontes, Ary Lúcio Fontes e Madalena Cecília Fontes**, todos já qualificados. Alegou, em síntese, que celebrou contrato de locação comercial junto aos réus, sendo o primeiro, na condição de locador e os demais, como fiadores. Todavia, não houve o pagamento pontual dos aluguéis e encargos. Diante disso, requereu rescisão da locação, decretação do despejo, bem como condenação dos réus ao pagamento do débito vencido e vincendo, mediante a procedência dos pedidos, observada a sucumbência.

Em contestação (fls. 48/55), o réu arguiu falta de interesse de agir, sob o argumento de que a autora ajuizou precipitadamente a demanda, quando, ainda pendente proposta de acordo entre as partes. No mérito, alegou que, na realidade, a relação jurídica havida entre as partes não era meramente de locação, mas sim suposta parceria nos negócios. No entanto, dado a desídia do presidente da Cooperativa autora na condução dos interesses do réu, o acordo de rescisão amigável do contrato não foi aceito pelo restante dos cooperados, gerando-lhe prejuízos na ordem de R\$ 53.403,57 (cinquenta e três mil, quatrocentos e três reais e cinquenta e sete

centavos). Diante disso, requereu a improcedência dos pedidos, observada a sucumbência.

Na reconvenção (fls. 161/165), reafirmou as teses apresentadas em contestação, salientando a ocorrência de danos materiais pelo que requereu a declaração de invalidade do negócio jurídico celebrado entre as parte, bem como a condenação da reconvida na restituição das despesas havidas, no importe de R\$ 53.403,57 (cinquenta e três mil, quatrocentos e três centavos e cinquenta e sete centavos) e sucessivamente, no caso da rescisão contratual, a condenação do locador ao pagamento de indenização por danos materiais e morais em valor a ser arbitrado por este juízo.

Às fls. 170/172, a autora/reconvida contestou a reconvenção, refutando as alegações do réu/reconvinte.

Citados (fls.207), os demais réus não apresentaram contestação.

Realizada audiência do art. 331, do CPC, sem conciliação (fls. 215/216). Na ocasião, o feito foi saneado e deferida prova oral.

No curso da instrução, foram colhidas provas orais (fls. 228/233) e juntado documentos (fls. 234/244), seguidas de razões finais pelas partes, mediante memoriais (fls. 245/246 e 247/251).

II – FUNDAMENTAÇÃO

Conforme já consignado na decisão de saneamento (fls.215), a preliminar de **falta de interesse de agir**, a rigor, é matéria de mérito, porquanto tem como pressupostos aspectos ligados à natureza jurídica do

negócio jurídico entre as partes, razão pela qual, se acolhida, conduz à improcedência dos pedidos, pelo que deve ser analisada em sede de mérito.

No **mérito**, apesar da negativa do vínculo locatício a prova coligida aos autos é expressa no sentido de que houve, em verdade, locação de imóveis, regida pela Lei 8.245/91. Isto fica claro tanto pelo teor do contrato de fls. 15/20, como pelos depoimentos colhidos em audiência, nas pessoas de Paulo Cesar Peliser Maciel (fls. 230)¹, de Waldir Cezar Matos (fls. 231)² Anselmo Lopes Leoni (fls. 232)³.

A propósito, embora o réu tenha alegado que firmou acordo com preposto do autor, alterando as condições contratuais, isto não restou demonstrado nos autos. Bem ao contrário, como transcrito em nota de rodapé as testemunhas ouvidas e acima referidas disseram ao afirmarem que não houve o “acordo” alegado pelo réu, até porque não houve assentimento expresso de quem de direito, ou seja, o Conselho respectivo. Logo, esta suposta tratativa, porque não provada, de maneira firme, clara e taxativa, cujo ônus incumbia ao réu (CPC, art. 333, inc. II), não deve elidir a procedência dos pedidos, formulados na inicial

Some-se a isso que a mora, não negada nos autos, tampouco purgada, uma vez presente, sem que concorressem quaisquer

¹ Paulo Cesar Peliser Maciel (fls. 230): “*Não houve nenhum acordo da cooperativa no sentido de suspender a cobrança dos alugueis, inclusive os cooperados já deram autorização para colocar na imobiliária para que não houvesse contato nenhum entre a diretoria e os locatários*”

² Waldir Cezar Matos (fls. 231): “*Os alugueis não estão sendo pagos (...) Ele tava querendo usar a água da cooperativa e isso a cooperativa não aceitou. Ele alugou uma sala. Eu sei que ele é químico. A princípio ele locou para o escritório dele. Depois ele veio pedindo um cano maior, para a captação da água. (...) Nós alugamos pra ele com fim comercial e não fim industrial. (...) Nós alugamos uma sala pra ele, não a água da cooperativa. (...) Continua sem pagar o aluguel. Faz mais de anos. Deve estar indo lá pelo terceiro ano.*”

³ Anselmo Lopes Leoni (fls. 232): “*Não foi autorizado ele a não pagar o aluguel. Houve negociações...houve pedido do tipo: dá mais 12 meses p mim.....mas o conselho não aprovou*”

circunstâncias impeditivas, modificativas ou extintivas da obrigação a interferir em seus efeitos, autoriza, de igual forma, a procedência dos pedidos, e, pelos mesmos motivos, a rejeição dos pedidos formulados em reconvenção, nos termos do dispositivo

III – DISPOSITIVO

Em face do exposto, **julgo procedentes** os pedidos deduzidos na inicial, a fim de condenar os réus ao pagamento dos encargos locatícios até a efetiva desocupação do imóvel, cujo montante deverá ser acrescido de multa contratual convencionada, juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês (CC/02, art. 406 c/c CTN, art. 161, § 1º), e correção monetária, observado o INPC/IBGE, contados ambos do vencimento das obrigações, por se tratar de mora *ex re* (CC/02, art. 397).

A liquidação ficará a cargo do credor, nos termos do art. 475-B, do CPC.

Quanto a ordem de despejo, ratifica-se nesta oportunidade a decisão de fls. 228/229 – item “1”, se ainda não cumprida.

Por conseguinte, tanto na lide primária, quanto secundária (reconvenção), condeno os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, arbitrados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação (CPC, art. 20, § 3º).

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

Londrina, 25 de março de 2011.

José Ricardo Alvarez Vianna

Juiz de Direito