

Despejo – Autos 993/2005.

Autor: Walter Henrique Storm.

Réus: Welton Correia Leite e Outros

S E N T E N Ç A

I – RELATÓRIO

Walter Henrique Storm, já qualificado nos autos, promoveu **ação de despejo por infração contratual c/c cobrança** em face de **Welton Correia Leite, Willian Fernandes da Silva e Rosana Aparecida Stecanella**, todos já qualificados. Alegou, em síntese, que, por intermédio da Vicentini Imóveis, em 20/11/2003, celebrou contrato de locação residencial com o primeiro réu, de imóvel discriminado na inicial, cujo término ocorreria em 19/05/2006. Todavia, além de não ter havido pagamento pontual dos aluguéis e encargos locatícios, os réus “derrubaram” uma parede sem anuência do autor. Alegou, ainda que, embora o contrato tenha vedado a possibilidade de sublocação, empréstimo, arrendamento ou cessão de uso do imóvel a terceiros, tomou conhecimento que o imóvel se encontra ocupado pelos demais réus. Diante disso, requereu a decretação liminar do despejo dos réus, com posterior citação dos réus para purgação da mora e sucessivamente a rescisão do contrato, mantendo-se o despejo, bem como a condenação dos réus ao pagamento dos alugueis e demais encargos locatícios, bem como condenação dos réus a refazerem a parede que divisa a cozinha da sala, sob pena de ser atribuído indenização equivalente, mediante a procedência dos pedidos, observada a sucumbência.

O pedido de antecipação de tutela foi indeferido (fls. 58).

Às fls. 60/61, o autor comunicou a desocupação voluntária do imóvel, requerendo a imissão na posse, que restou deferida (fls.64) e cumprida (fls.77).

Os réus foram citados por editais (fls. 90 e 113/115), nomeando-se-lhes curadores especiais (fls. 91 e 116), os quais apresentaram contestações (fls. 94/97 e 119/120), sustentando perda de objeto em relação ao despejo, prescrição trienal da dívida de aluguel e demais encargos locatícios, contestando, no mais, por negativa geral.

Réplica às fls. 99/104 e 122/124.

Instados a especificar provas (fls.125), o autor requereu o julgamento antecipado (fls.127), enquanto os réus mantiveram-se inertes (fls.127).

II – FUNDAMENTAÇÃO

1 – Julgamento Antecipado da Lide

O julgamento antecipado da lide se faz autorizado a teor do que dispõe o artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil.

2 – Ilegitimidade Passiva

De início, reconheço, de ofício, a **ilegitimidade passiva** do segundo e da terceira ré (Willian Fernandes da Silva e Rosana Aparecida Stecanella). Isto porque, conforme mencionado pelo próprio autor na inicial, não se sabe a que título ocupam o imóvel locado, originariamente, para o primeiro réu (Welton Correia Leite) (fls.17/21). É certo, todavia, que eventual sub-locação, empréstimo, arrendamento ou cessão de uso do imóvel a terceiro não contou com sua anuência.

Nesse contexto, inexistindo qualquer relação jurídica entre o autor e os supostos ocupantes do imóvel (Willian Fernandes da Silva e

Rosana Aparecida Stecanella), estes são estranhos à relação locatícia havida. Sendo assim, não há como emitir contra estes ordem de despejo, tampouco condená-los ao pagamento das obrigações decorrentes do descumprimento do contrato de locação firmado entre o autor e o primeiro réu, cabendo ao autor, se for o caso, propor demanda autônoma em face de tais réus, visando ao ressarcimento de eventuais prejuízos decorrentes da ocupação irregular do imóvel.

3 – Prescrição

Sustenta o primeiro réu que os alugueres e taxas condominiais vencidos entre outubro de 2004 e agosto de 2005, encontram-se prescritos, haja vista que a citação válida ocorreu somente em agosto de 2008, aplicando-se ao caso, a prescrição trienal (CC, art. 206, inc. I)

No entanto, compulsando os autos, verifica-se que a citação via editalícia ocorreu, na verdade, em 30/08/2006 (fls.90).

Além disso, de acordo com o art. 202, inc. I, do Código Civil, a prescrição resta interrompida pelo despacho do juiz que ordena a citação, retroagindo à data da propositura da ação, desde que a citação seja válida e promovida nos 10 (dez) dias subsequentes ao despacho que ordená-la (CPC, art. 219, §§ 1º e 2º).

No caso, embora a citação tenha ocorrido somente em 30/08/2006 (fls.90), não se pode imputar qualquer desídia pela demora ao autor, o qual promoveu todas as diligências necessárias para tanto. Não há que se falar, pois, em prescrição.

A rigor, a citação tardou por conta de conduta do próprio réu que não foi localizado para esse desiderato. Logo, como assentado no

brocardo em latim: “*nemo turpitudinem suam allegare potest*”, ou seja, “ninguém pode se beneficiar da própria torpeza”.

Rejeita-se, pois, a tese de prescrição, porquanto o próprio réu foi que deu causa à demora da citação.

4 – Despejo

Extrai-se dos autos, que em 17/11/2003, o autor e o primeiro réu celebraram contrato de locação residencial (fls. 17/21), o qual se prorrogou, tacitamente, por prazo indeterminado.

O pedido de despejo, contudo, resta prejudicado, haja vista que já ocorreu a desocupação voluntária do imóvel, com respectiva imissão na posse (fls. 77), subsistindo, no entanto, a necessidade do adimplemento dos valores ainda não quitados.

5 – Cobrança

A existência de saldo devedor relativos ao inadimplemento dos alugueis e cotas condominiais indicados às fls. 07/08, não foi infirmado nos autos.

A par disso, observa-se que os documentos juntados pelo autor somente vêm a corroborar *ipsis verbis* a resenha fática contida na petição inicial, reforçando a procedência do pedido nesse ponto

6 – Construção da Parede/Indenização

Em relação ao pedido de condenação do réu a “*refazer a parede que divisa a cozinha da sala, sob pena de ser atribuído uma indenização equivalente à alteração indevida, vez que tal mudança fora realizada sem qualquer anuência do autor*”, não há nos autos, qualquer

elemento probatório, sequer indiciário que indique que mencionada parede foi, de fato, demolida, o que obsta ao acolhimento do pedido.

III – DISPOSITIVO

Em face do exposto, **declaro extinto o processo**, sem resolução do mérito (CPC, art. 267, inc. VIII), em relação aos réus **William Fernandes da Silva e Rosana Aparecida Stecanella**, e **julgo procedentes em parte** os pedidos deduzidos na inicial em relação ao réu **Welton Correia Leite** (CPC, art. 269 inc. I), para o fim de decretar a rescisão da locação contratada, bem como condená-lo ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios, vencidos até a efetiva imissão na posse (27/03/2006 – fls. 77), cujo montante deverá ser acrescido de multa contratual convencionada, além de juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês (CC/02, art. 406 c/c CTN, art. 161, § 1º), e correção monetária (INPC/IBGE), contados do vencimento das obrigações, por se tratar de mora *ex re*.

Prejudicado o pedido de despejo, ante ao contido no item “4”, da fundamentação.

Rejeito, de outro lado, os demais pedidos.

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

Por entender que o autor decaiu de parte mínima do pedido, condeno o primeiro réu ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios em favor da parte autora, os quais arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação (CPC, art. 20, § 3º).

No entanto, ante ao reconhecimento de ofício da ilegitimidade passiva dos demais réus, condeno, ainda, o autor, ao pagamento de

honorários em favor do curador especial nomeado para a defesa de William Fernandes da Silva e Rosana Aparecida Stecanella, os quais arbitro em R\$ 500,00 (quinhentos reais), sopesados os critérios legais (CPC, art. 20, § 4º), observado o disposto nos artigos 11 e 12 da Lei n. 1.060/50.

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

Londrina, 17 de agosto de 2011.

José Ricardo Alvarez Vianna
Juiz de Direito