

Despejo – Autos 69.326/2010.

Autor: Espólio de João Ziober Filho.

Réus: Maurício Troyane e Outros .

S E N T E N Ç A

I – RELATÓRIO

Espólio de João Ziober Filho, já qualificado nos autos, promoveu **ação de despejo por denúncia vazia c/c falta de pagamento** em face de **Maurício Troyane, Antônio Carlos de Oliveira Joaquim e Rosemary Matsunaga Joaquim**, também já qualificados. Alegou, em síntese, que celebrou contrato de locação com o primeiro réu, com fiança prestada pelos demais, por prazo determinado, tendo por objeto imóvel, não residencial, individualizado na inicial. Vencido o prazo determinado, pretendendo retomar o imóvel, notificou o locatário para fins de resolução do vínculo, solicitando a desocupação, porém este permaneceu inerte. Além disso, desde 30/06/2010, encontra-se em mora com o pagamento dos encargos locatícios. Diante disso, requereu antecipação de tutela para determinar a desocupação imediata do imóvel, com posterior rescisão do contrato e decretação de despejo, por denúncia vazia (LI, art. 57), além de condenação dos réus ao pagamento das obrigações que não forem pagas até a restituição do imóvel, mediante procedência dos pedidos, observada a sucumbência.

O pedido de antecipação de tutela foi indeferido (fls. 25).

Maurício Troyane foi citado às fls.28, porém não ofertou contestação (fls. 65 vº).

Em contestação (fls.45/54), os fiadores sustentaram que sua responsabilidade restringe-se às obrigações contraídas até 31/05/2000, porquanto a fiança foi prestada por prazo determinado, não abrangendo, pois, o período do débito, em consonância com a Súmula 214 do STJ. Em conclusão, requereram a improcedência do pedido, aplicando-se ao autor as verbas legais.

Réplica às fl.56/60.

Intimadas a especificar provas (fls. 61), o autor requereu o julgamento antecipado (fls.63), enquanto os réus permaneceram inerte (fls.63 vº).

II – FUNDAMENTAÇÃO

1 – Julgamento Antecipado da Lide

Impõe-se o julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 330, inc. I, do CPC, quer porque não há necessidade de dilação probatória, quer porque as partes não demonstram interesse em outras provas.

2 – Revelia do Primeiro Réu

A revelia do réu, em regra, induz à confissão ficta, reputando-se verdadeiros os fatos afirmados pelo autor, nos termos do artigo 319, do CPC. No caso, como há pluralidade de réus, apesar do corréu Maurício Troyane não ter apresentado contestação (fls. 65 vº), a confissão fica, a princípio, não incidiria em razão do disposto art. 320, inc. I, do CPC¹.

Todavia, observa-se que a tese defensiva do fiador se restringe a sua suposta não responsabilidade após a prorrogação do contrato por prazo indeterminado, nos termos da Súmula 214 do STJ. Isto, portanto,

¹ Art. 320. A revelia não induz, contudo, o efeito mencionado no artigo antecedente: I – se, havendo pluralidade de réus, algum deles contestação a ação.

implica, de plano, responsabilidade do locatário e análise da responsabilidade dos fiadores. É neste contexto que a matéria será examinada.

3 – Mérito

3.1 - Despejo

Os documentos de fls. 14/16 confirmam o vínculo locatício entre as partes, de cunho não residencial, bem como o fato da locação haver se prorrogado por prazo indeterminado.

O documento de fls. 18 comprova, por sua vez, que o autor, nos termos do art. 57, da Lei nº 8.245/91², notificou o primeiro réu, cientificando-lhe da denúncia do contrato, solicitando desocupação, no prazo de 30 (trinta) dias, o que não ocorreu. Logo, presentes os requisitos legais hábeis à rescisão do vínculo locatício, com decretação do despejo, o qual resta prejudicado, haja vista que já ocorreu a desocupação (fls. 30), e a respectiva imissão de posse (fls. 31).

3.2 – Falta de Pagamento

Quanto ao pedido de condenação dos réus ao pagamento das obrigações que não forem pagas até a restituição do imóvel, extrai-se dos autos que a alegada inadimplência não restou infirmada nos autos, seja pelo locatário, que não apresentou contestação, seja pelos fiadores, que se limitaram a defender a tese de que sua responsabilidade restringe-se às obrigações contraídas até 31/05/2000. Isto porque a fiança foi prestada por

² Art. 57. O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação.

prazo determinado, não abrangendo o período do débito (de junho de 2010 em diante), conforme Súmula 214 do STJ.

Sem razão o fiador. O contrato de fls. 14/16 menciona, na cláusula 15ª, que a *“responsabilidade perdurará enquanto o locatário permanecer no imóvel, até final entrega das chaves, ainda que o contrato não se renove e a locação permaneça por tempo indeterminado”*.

Sobre este tema, a matéria está pacificada em nível jurisprudencial³, a qual admite como válida a cláusula contratual que prorroga a fiança até a entrega das chaves do imóvel, desde que aceita pelos fiadores, como é o caso dos autos (cls. 15ª – fls. 16). Note-se, ademais, que os fiadores não se utilizaram da prerrogativa da exoneração do encargo, nos termos do art. 835, do CC/02 (art. 1.500, do CC/16).

Essas circunstâncias, em conjunto, levam à conclusão de que assiste razão ao autor em todos os seus pleitos, impondo-se a procedência dos pedidos, nos termos do dispositivo.

III – DISPOSITIVO

Em face do exposto, **julgo procedentes** os pedidos contidos na inicial (CPC, art. 269, inc. I), para o fim de decretar a rescisão da locação contratada, bem como condenar os réus ao pagamento dos aluguéis e encargos locativos vencidos, inclusive no curso da demanda, até a desocupação do imóvel (25/11/2010 – fls. 31), 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

³ STJ - AgRg no REsp 922763 / RS – 6ª Turma – Rel. Min. Maria Thereza de Assis Moura julg. em 06/12/2007.

monetária, observado o INPC/IBGE, contados dos vencimentos das obrigações, por se tratar de mora “*ex re*” (CC/02, art. 397, “*caput*”).

Deixo de decretar o despejo, haja vista que o primeiro réu já desocupou o imóvel, objeto da lide (fls. 30/31).

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

Condena-se, em consequência, os réus 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, 20 de setembro de 2011.

José Ricardo Alvarez Vianna

Juiz de Direito