



TJDFT

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS

3VARCIVBSB
3ª Vara Cível de Brasília

Número do processo: 0712749-09.2018.8.07.0001

Classe processual: DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADO COM COBRANÇA (94)

Autor: ZAIRA NUNES VILELA

Réu: ML ALIMENTACAO E DIVERSOES S/A e outros

SENTENÇA

Cuida-se de ação de despejo por falta de pagamento com cobrança dos alugueres em atraso e acessórios da locação, ajuizada por ZAIRA NUNES VILELA em face de PIANTELLA – ML ALIMENTAÇÃO E DIVERSOS S/A e MARCO AURÉLIO

COSTA, partes devidamente qualificadas nos autos, objetivando a autora a rescisão do contrato de locação celebrado entre as partes e a desocupação do imóvel locado, assim como o pagamento dos débitos em atraso.

Requeru a condenação do requerido ao pagamento da quantia de R\$ 170.954,53 (cento e setenta mil novecentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e três centavos), referente aos alugueres e R\$ 13.020,60



(treze mil e vinte reais e sessenta centavos) relativos ao ano 2017 e IPTU/TLP de 2018, além dos valores a vencer até a efetiva devolução do imóvel.

Com a inicial vieram os documentos.

Determinada a citação, a primeira requerida apresentou a contestação de ID 18732004. Sustentou preliminar de ilegitimidade passiva do réu Marco Aurélio, por se tratar de fiador e o contrato ser por prazo indeterminado. Sustentou ainda defeito de representação da autora. No mérito, impugnou os valores cobrados, apontando como valor devido R\$ 91.000 e mais os valores de IPTU.

O segundo réu foi validamente citado e ficou-se inerte.

Réplica no ID 18783569.

É o relatório.

DECIDO.

Inicialmente, é de ser decretada a revelia do segundo réu, considerando que validamente citado, não apresentou contestação a tempo, como sinalizado na decisão de ID 20935855.



Com relação à primeira ré, o defeito de representação foi validamente sanado no ID 23115399.

Quanto à autora, não há que se falar em defeito de representação, à luz da procuração juntada na inicial, ID 16952214.

Quanto à preliminar de ilegitimidade passiva do segundo réu, embora não coubesse à primeira ré alegar, por não ser direito seu e sim de terceiro, trata-se de matéria de ordem pública, motivo pelo qual passo a analisá-la de ofício.

De acordo com o artigo 39 da Lei 8.245/1991, salvo previsão contratual em sentido contrário, o termo final da responsabilidade do fiador coincide com a entrega das chaves do imóvel, ainda que a locação tenha sido prorrogada por tempo indeterminado.

No contrato de ID 1695229 não há qualquer ressalva, pelo contrário, há cláusula expressa no sentido de que o fiador garante solidariamente as obrigações assumidas no contrato até a devolução do imóvel – cláusula 11.1.

Confira-se o entendimento do TJDFT, sobre o tema:

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL PRORROGADA POR TEMPO INDETERMINADO. INADIMPLEMENTO DOS ALUGUEIS E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO. ALIENAÇÃO DE COTAS DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA ALHEIA AO CONTRATO LOCATÍCIO. RES INTER ALIOS ACTA. FIADORES. RESPONSABILIDADE. TERMO FINAL. SENTENÇA MANTIDA.

I. Findo o prazo estipulado no contrato, a permanência do locatário no imóvel alugado induz à prorrogação locação não residencial por tempo indeterminado, nos termos do artigo 56 da Lei 8.245/1991.

II. A alienação de cotas de sociedade empresária estranha ao contrato de locação não elide a responsabilidade do locatário e dos fiadores pelo cumprimento das obrigações inquilinárias.

III. De acordo com o artigo 39 da Lei 8.245/1991, salvo previsão contratual em sentido contrário, o termo final da responsabilidade do fiador coincide com a entrega das chaves do imóvel, ainda que a locação tenha sido prorrogada por tempo indeterminado.



IV. Recurso conhecido e desprovido.

(Acórdão n.1119008, 20140110215370APC, Relator: JAMES EDUARDO OLIVEIRA 4ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 15/08/2018, Publicado no DJE: 28/08/2018. Pág.: 468/471)

Assim, o fiador, segundo ré, é parte legítima para integrar o feito, no pólo passivo.

Presentes os pressupostos processuais e as condições da ação.

Passo ao mérito.

O feito comporta julgamento antecipado na forma do artigo 355, inciso II, do NCPC, não sendo necessária a dilação probatória.

A relação locatícia restou confirmada nos autos, consoante se depreende do contrato de locação juntado no ID 16952229.

Ademais, a lei n.º 8.245/91 prescreve, entre os deveres do locatário, em seu artigo 23, inciso I, o de "pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato".

Por outro lado, o artigo 9º do referido diploma legal contempla, em seu inciso III, a hipótese de desfazimento da locação em decorrência da falta do pagamento do aluguel e demais encargos.



De igual modo, o pedido de rescisão contratual cumulado com a cobrança dos aluguéis e demais encargos encontra suporte legal no art. 62, inciso I da Lei 8245/91. Tal faculdade legal tem por objetivo a economia processual, evitando-se o ajuizamento de ações diversas, entre as mesmas partes, quando as questões pendentes possam ser resolvidas em um só e único feito.

Assim, caracterizado o descumprimento contratual, deixando os Réus de adimplir os alugueres e encargos convenionados e não tendo purgado a mora conforme lhe fora facultado, forçoso se faz concluir pela procedência da tutela requerida.

Resta definir o valor devido.

Como se depreende da inicial, a autora cobra os meses de julho, setembro e novembro de 2017 e todos os meses de 2018, além de IPTU. Com relação ao IPTU, o fato é incontroverso, bem como o valor.

A ré também confessa os débitos do ano de 2018, além do mês de novembro de 2017. O mês de dezembro de 2017 não é objeto da presente cobrança.

Restam controvertidos os meses de junho e setembro de 2017. Conforme extrato juntado aos autos, houve um depósito em 02/06/2017 para a conta da autora, todavia, não há especificação de que mês trata e, como informado pelo autor, esse pagamento se referiu ao mês de maio. Considerando que o ônus da prova de fato impeditivo do direito do autor cabe ao réu, considero que o pagamento foi relativo ao mês de maio e reputo não provado o pagamento do mês de junho.

Além disso, dos depósitos relativos ao ano de 2017, verifica-se que falta outro mês, o qual é o de setembro, como informado pelo autor.



Por fim, não há qualquer transferência relativa ao mês de novembro.

Reputo, pois, devidos os meses de junho, setembro e novembro de 2017, além dos meses de 2018, não impugnados e o IPTU/TLP, também não impugnado.

Com relação ao valor devido, verifica-se que na tabela juntada no ID 18732004 não foram computados os encargos contratuais, mas tão somente os valores do aluguel, sem qualquer acréscimo. Logo, o valor apontado na inicial é o correto.

Por fim, impõe-se o reconhecimento da solidariedade do fiador.

Diante do exposto, em relação ao despejo, em face da existência de débito, não tendo sido purgada a mora, julgo procedente o pedido formulado e declaro a rescisão do contrato de locação celebrado entre as partes, fixando o prazo de 15 (quinze) dias para desocupação voluntária do imóvel por parte do locatário e demais ocupantes do imóvel, sob pena de desocupação forçada (art. 63 § 1º, alínea "b" da Lei 8.245/91). Expeça-se mandado de despejo.

No tocante à cobrança, julgo procedente o pedido inicial e condeno os Réus ao pagamento dos alugueres de demais encargos, solidariamente, totalizando o valor de R\$

170.954,53 (cento e setenta mil novecentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e três centavos) relativos ao aluguel e R\$ 13.020,60 (treze mil e vinte reais e sessenta

centavos) relativos ao ano 2017 e IPTU/TLP de 2018 de forma

proporcional, valores que deverão ser devidamente atualizados e acrescidos de juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, a partir de 10.05.2018 (data da última atualização/ propositura da ação) até a data do efetivo pagamento, com fulcro no artigo 395 do Código Civil Brasileiro.

Por cuidar-se de prestações de trato sucessivo, com base no artigo 323 do NCPC, incluo na condenação os alugueres vencidos no decorrer da lide até a efetiva entrega do imóvel e que, eventualmente, não tenham sido pagos.



Por conseguinte, julgo o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do NCPC.

Em face da sucumbência, arcarão os réus com o pagamento das custas processuais e de honorários devidos ao advogado do Autor no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º do NCPC.

Sentença registrada nesta data. Publique-se e intimem-se.

BRASÍLIA-DF, 2 de outubro de 2018 09:28:22.

Geilza Fátima Cavalcanti Diniz

Juíza de Direito

