

Fls.

Processo: 0021792-21.2013.8.19.0205

Classe/Assunto: Despejo por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel - Inadimplemento;
Honorários Advocatícios / Sucumbência; Custas / Sucumbência
Autor: MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Autor: WP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
Réu: CRISTIANE MICHELE BARBOZA ALVES DA SILVA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Carlos Sergio dos Santos Saraiva

Em 15/07/2014

Sentença

I - Relatório

Cuida-se de ação de despejo por falta de pagamento proposta por Multiplan Empreendimentos Imobiliários S/A e WP Empreendimentos e Participações Ltda em face de Cristiane Michele Barboza Alves da Silva alegando que, em 15/02/2012, formalizaram contrato atípico de locação da loja 105-F do Park Shopping Campo Grande, pelo período de 60 meses, com inauguração prevista para novembro de 2012. Ocorre que a demandada deixou de pagar seus aluguéis e os acessórios da locação. Requer a procedência do pedido e a decretação do despejo, nos termos da inicial de fls. 02/05, instruída com documentos de fls. 06/94.

Despacho às fls. 97.

Embargos de declaração às fls. 98/106.

Certidão cartorária às fls. 107.

Despacho às fls. 108.

Embargos de declaração às fls. 109/114.

Certidão cartorária às fls. 115.

Despacho às fls. 116.

Contestação às fls. 119/123, instruída com documentos de fls. 124/125, arguindo a falta de interesse de agir, e, no mérito, sustentou que não obteve o lucro esperado, tentando negociar o valor do aluguel, não sendo abatido o valor da obra realizada nos aluguéis, pugnando pelo direito de retenção do imóvel diante das benfeitorias.

Impugnação à contestação às fls. 126/135.



Ato ordinatório às fls. 135v.

Petição da demandante às fls. 136/137.

Certidão de inércia da demandada às fls. 138.

É o relatório. Decido.

II - Fundamentação

Impõe-se o julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 330, I, CPC, sendo desnecessárias maiores dilações probatórias.

Sendo assim, os aspectos relevantes da causa estão suficientemente demonstrados pelos elementos de convicção amealhados ao processo, descabendo a dilação probatória da lide.

Inicialmente, devemos rejeitar a preliminar arguida pela demandada, tendo em vista que os demandantes apresentaram planilha com o débito discriminado, conforme podemos averiguar de fls. 03, recibos de fls. 49/64 e planilha de fls. 66. Assim, foi devidamente atendido o inciso I do artigo 62 da Lei 8.245/1991.

No mérito, o documento de fls. 41/47 comprovam que as partes celebraram contrato atípico de locação e outras avenças de loja de uso comercial do Shopping ParkShoppingCampoGrande, envolvendo a loja 105-F, com área total aproximada de 60,32m2, pelo período de 60 meses, com inauguração prevista para novembro de 2012.

O valor do aluguel mínimo foi avençado nos seguintes termos (cláusula sexta):

- " R\$ 8.799,90 nos primeiros 24 meses
- " R\$ 9.679,55 nos 24 meses seguintes
- " R\$ 10.649,65 nos últimos 12 meses

O aluguel percentual foi pactuado no patamar de 7% do faturamento bruto, de acordo com cláusula sétima (fls. 42).

Além disso, foi estabelecido como índice de reajuste o IGP-DI da FGV, bem como encargos na proporção de 0,00262 (cláusulas sétima e oitava - fls. 42).

Na ação de despejo por falta de pagamento, o demandado purga a mora ou oferece contestação. Na espécie, a demandada optou em contestar o feito, limitando-se a pleitear a retenção do imóvel enquanto não receber o valor relativo às benfeitorias realizadas no imóvel, informando que o lucro almejado não foi alcançado.

Ressalto que a divergência sobre o valor do aluguel e dos encargos deveriam ser solucionadas pelas partes em ação própria e não nos autos do despejo, pois descabe a discussão a respeito do valor do débito na ação de despejo não cumulada com cobrança.

Não fosse isso, caso os valores referidos na inicial da ação de despejo não estejam corretos, cabia à demandada consignar os valores que entendia serem corretos a fim de evitar, num primeiro momento, a mora e a procedência da ação e o despejo.

Desta forma, a alegada incorreção dos valores não serve de impedimento à purga da mora como pretende a demandada.

A demandada não conseguiu comprovar o pagamento de aluguéis e demais encargos no período aludido pelos demandantes (fls. 03 e 66), sendo presumida a culpa por estarmos diante de responsabilidade contratual.

O argumento apresentado pela defesa não merece prosperar pelos motivos anteriormente expostos, deixando a demandada de promover os pagamentos com regularidade dos alugueres e de oferecer a purgação da mora no prazo legal.

Dessa forma, inexistindo comprovação de pagamento dos aluguéis relativos ao período cobrado pela demandante, conforme planilha de fls. 66, além das prestações vencidas no curso do processo, praticou infração contratual, que enseja o ajuizamento de ação de despejo, de acordo com o art. 23 da Lei 8.245/1991, que trata dos deveres do locatário:

‘Art. 23. O locatário é obrigado a:

- I - 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;
- II - servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal’.

Portanto, a demandada encontra-se inadimplente com o pagamento dos aluguéis e encargos locatícios desde o vencimento de janeiro de 2013. Desta maneira, não comprovado o pagamento dos aluguéis, diante à falta de documento que demonstre a quitação das prestações aludidas, a demandada deu azo à aplicação do art. 9º, inciso III, da Lei n.º 8.245/91, que dita:

‘A locação também poderá ser desfeita:

- I - por mútuo acordo;
- II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;
- III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;’

III - Dispositivo

Posto isso, JULGA-SE PROCEDENTE O PEDIDO para resolver por inadimplemento voluntário o contrato de locação celebrado entre os demandantes e a demandada inerente à loja 105-F localizada no 1º pavimento do Empreendimento Park Shopping Campo Grande, situado na Estrada do Monteiro n. 1.200, fixando-lhe o prazo de 15 dias para desocupação voluntária do imóvel, sob pena de despejo compulsório. Por consequência, RESOLVE-SE O MÉRITO, com fulcro no artigo 269, I do CPC.

Condeno, ainda, a demandada ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, nos termos do artigo 20, § 3º do CPC.

Cumpridas as formalidades legais, dê-se baixa e arquivem-se os autos.

P.R.I.

Rio de Janeiro, 15/07/2014.

Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Regional de Campo Grande

Cartório da 4ª Vara Cível

Carlos da Silva Costa, 141 5º Andar CEP: 23050-230 - Campo Grande - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 2416-8868 e-mail:
cgr04vciv@tjrj.jus.br

Carlos Sergio dos Santos Saraiva - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Carlos Sergio dos Santos Saraiva

Em ____/____/____

