

Decisão

4ª Vara Cível Foros Regionais Santo Amaro e Ibirapuera

Processo 002.07.139629-7 - despejo por Falta de Pagamento — Marcos Rojo Rodrigues — Climatedo Assessoria e Consultoria Meteorológica S/C Ltda — LOTE 123 - Fls. 106/109: Vistos. Marcos Rojo Rodrigues ajuizou ação de despejo cumulada com cobrança contra Climatedo Assessoria e Consultoria Meteorológica S/C Ltda. Afirma que locou à ré imóvel residencial, mas não foram pagos os aluguéis e IPTU. Pelo descumprimento da obrigação, pede a rescisão do contrato e a decretação do despejo, além da condenação da ré ao pagamento dos aluguéis e acessórios vencidos e vincendos

A ré contestou, argüindo preliminar de ilegitimidade de parte. Afirma que firmou contrato com o autor, por prazo determinado. O termo final da locação foi em 15 de setembro de 2004. Em 15 de junho de 2004 enviou à administradora do imóvel comunicado avisando que o contrato não seria prorrogado.

Durante a vigência do contrato foram cumpridas as obrigações. Apurou que a locatária do imóvel, pelo menos desde janeiro de 2006, é a Ramp Marketing Publicitário e Produções. Alega ser o autor litigante de má-fé. O autor se manifestou em réplica. Não foi obtida conciliação. É o relatório.

Decido. 2. A ação é procedente e comporta julgamento antecipado. A requerida alega que comunicou a administradora do imóvel que o contrato de locação, por prazo determinado, não seria prorrogado. Para comprovar suas alegações apresentou os documentos de fls. 47 e 48. Não há qualquer indício de que a administradora tenha recebido aqueles documentos.

Os recibos que comprovam o recebimento dos aluguéis, pela administradora, de outra pessoa jurídica, demonstram apenas que não foi a ré quem pagou os aluguéis, e sim a outra empresa. Não significa que a Ramp Marketing Publicitário e Produções passou a ser a locatária do imóvel. O contrato de locação foi firmado para que Rui Alberto Marques Palhares ocupasse o imóvel locado. Em 12 de julho de 2008 o autor recebeu de volta o imóvel, entregue pelo mesmo Rui. Ou seja: estava em vigor o contrato de locação firmado com a ré, inicialmente firmado com prazo determinado.

O art. 47 da Lei de Locações prevê a hipótese de prorrogação automática do contrato escrito com prazo inferior a 30 meses. Conclui-se portanto que a ré é parte legítima para figurar no pólo passivo. Não apresentados os comprovantes de pagamentos dos aluguéis e impostos cuja inadimplência foi o fundamento para a ação de despejo, impõe-se a procedência do pedido de cobrança. O despejo perdeu seu objeto, diante da desocupação do imóvel por seu ocupante.

Posto isso, JULGO EXTINTO, sem julgamento de mérito, o pedido de despejo, nos termos do art. 267, inciso VI, do Código de Processo Civil, e JULGO PROCEDENTE o pedido de cobrança para condenar a requerida ao pagamento dos aluguéis e encargos vencidos e não pagos, até a efetiva desocupação, acrescidos de multa de 10% e juros de 1% ao mês, tudo corrigido monetariamente desde o vencimento. Em razão da sucumbência, condeno a requerida ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 20% sobre o valor da condenação. P.R.I. (Custas do preparo: R\$ 430,48) - ADV: CID PAVAO BARCELLOS (OAB 94498/SP),

LUCIANE CRISTINE DE MENEZES CHAD (OAB 130591/SP)