

2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA
Autos n. 004.02.013437-5

VISTOS.

ANTÔNIO ROSÁRIO CONTI, qualificado e representado nos autos, ajuizou ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de alugueres contra A. DONATELLI - ME, igualmente qualificada e representada nos autos, alegando, em síntese, que locou os imóveis situados na R. Monteiro de Melo, n. 192 e 194, nesta cidade, por meio de contrato escrito, por prazo determinado, atualmente indeterminado, para fins comerciais, e que a ré deixou de cumprir com os alugueres e IPTU desde fevereiro de 2002. Pede a procedência da ação, com as demais cominações de estilo.

Com a inicial, vieram os documentos de fls. 05/18.

Citada, a ré apresentou contestação as fls. 29/36, arguindo, em preliminar, da nulidade do contrato de locação e respectivo adendo por firmado por pessoa incapaz, bem como da citação pelo mesmo motivo. No mérito, reitera os termos da preliminar. Pede a extinção ou improcedência da ação, com a inversão do ônus da sucumbência. Documentos as fls. 37/71.

Réplica as fls. 73/77.

É o relatório.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Trata-se de matéria de fato e de direito que prescinde da produção de provas.

A preliminar argüida em contestação referente à citação está afastada, em virtude do comparecimento da requerida ao feito, inclusive no prazo regulamentar, apresentando contestação ao pedido inicial, demonstrando que teve efetiva ciência dos termos da ação.



2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA
Autos n. 004.02.013437-5

Do mesmo modo, rejeito a preliminar pertinente à nulidade do contrato de locação, primeiro em razão da assinatura do mesmo ter ocorrido em data anterior à da interdição, e, em segundo lugar, pela presença e assinatura no contrato, na qualidade de fiadora, da curadora do então representante da requerida. Tal fato também demonstra a efetiva ciência e concordância com os termos contratados, inclusive em benefício de negócio gerido pela própria família do então representante, conforme reconhecido na contestação.

Ademais, a parte não pode alegar a sua própria torpeza, por vedado pela legislação em vigor. Por fim, a prevalecer a tese da requerida estaria caracterizada a sua injusta e ilegal permanência na posse do imóvel.

Passo à apreciação do mérito.

A ação procede.

De início, observo da ausência de amparo legal à tese sustentada pela requerida quanto ao mérito, conforme os fundamentos acima especificados para rejeição da preliminar.

O autor juntou contrato de locação e documentos que comprovam o pacto firmado pelas partes e, principalmente, a inadimplência da requerida.

Ademais, em contestação, consta confissão tácita a respeito de todo o débito reclamado.

Neste aspecto, observe-se que a ré tão-somente aduz da nulidade do contrato de locação, fato afastado como supra indicado, esquecendo-se que permanece na posse do imóvel na qualidade de locatária desde 1986, como reconhecido no item 02 da contestação (fl. 31), permanecendo silente quanto ao cumprimento das obrigações assumidas.

Acrescente-se, que a parte requerida não purgou a mora no prazo legal. Assim, não removeu as afirmações e pedido do autor.

Neste sentido, observe-se que, conforme enunciado nº 28 do Centro de Estudos e Debates, do 2º TAC-SP, "só se admite a contestação à ação de despejo por falta de pagamento se, havendo



2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA
Autos n. 004.02.013437-5

parte incontroversa dos aluguéis e encargos, for acompanhada do respectivo depósito" (Apelação S/Revisão 464.490, 2ª Câmara, Rel. Norival Oliva, J.16.9.96).

Com relação aos acréscimos cobrados, cabe consignar de que tais valores estão expressamente previstos no contrato, ou seja, tendo a requerida concordado com tais cláusulas não pode agora, depois do inadimplemento, se insurgir contra elas. Trata-se de regra de direito, "pacta sunt servanda", especialmente aceita pelas partes.

Destarte, a ação é procedente.

ISTO POSTO, e o mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE a ação, para declarar rescindido o contrato entre as partes e para decretar o despejo de A. DONATELLI - ME. Fixo o prazo de quinze para desocupação voluntária. Caso não haja desocupação, fica autorizado o mandado de despejo.

Condeno ainda a requerida no pagamento do valor dos aluguéis e encargos referidos na petição inicial e aditamento, inclusive dos impostos municipais, e dos que se vencerem até a efetiva desocupação, conforme apurado em execução, inclusive as multas contratadas, com atualização monetária desde cada vencimento e juros de mora de 6% ao ano, ambos até a efetiva liquidação, em favor do autor.

Condeno a requerida ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários de advogado que fixo em 20% do valor da condenação.

Para execução provisória, fixo, desde logo, a caução no valor equivalente a doze alugueres, observando-se que poderá ser oferecido o próprio crédito existente ou o imóvel.

P.R.I.

São Paulo, 12 de dezembro de 2002.



CARLOS BORTOLETTO SCHMITT CORRÊA
Juiz de Direito