

Descrição Detalhada

As informações aqui contidas não produzem efeitos legais. Somente a publicação no DJERJ oficializa despachos e decisões e estabelece prazos.

Processo nº: 0030341-55.2021.8.19.0038

Tipo do Movimento: Recebimento

Descrição:

Trata-se de ação de despejo cumulada com cobrança e pedido de liminar em face de em face de ----, na qualidade de locatário, e ----, na qualidade de fiador, na qual o locador afirma que as parte rés encontram-se em débito com o pagamento dos alugueres e acessórios desde 05/03/2021, não obstante tenham sido notificados às fls. 27 e 29. Conforme contrato de locação às fls. 20-26, as partes celebraram contrato de locação tendo como objeto dois imóveis:(1) um situado na ---- e outro (2) na ----, pelo prazo de 05 (cinco) anos, tendo como data inicial 30/06/2016 e término previsto para 30/04/2021, pelo aluguel inicial de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), além das taxas, por cada loja. Consta dos autos, que a decisão de fls. 47/48 indeferiu o pedido liminar de despejo na medida em que contrato de locação estava garantido por fiança, tornando incabível a aplicação da norma do art. 59, §1º, inciso IX, da Lei nº 8.245/1991 Ocorre que às fls 60 a parte autora informou o falecimento do fiador, conforme certidão de óbito às fls.67, requerendo a desistência da ação em face deste diante da ausência de bens a executar, o que foi homologado na decisão de fls.82, excluindo-o do polo passivo da presente ação. Diante desse fato superveniente, a parte autora requer novamente a concessão da liminar, na forma do art. 59, §1º da Lei 8245/91, com a expedição de mandado de desocupação voluntária. O presente caso se amolda à hipótese prevista no art. 59, §1º, inciso IX da Lei nº 8245/91, já que, apesar de o contrato prever fiança, a garantia prevista no contrato foi extinta com a morte do fiador, dado o seu caráter personalíssimo (natureza intuito personae), como estabelece o artigo 818 e art. 836 do CC c/c art. 40, I, da Lei nº 8.245/1991. Assim sendo, reputo ausente qualquer uma das garantias previstas no art. 37 da referida lei de locações, presente o fumus boni iures, como também, presente está o periculum in mora, pois a propriedade não está cumprindo a sua função econômica, ficando o autor impossibilitado da plena obtenção dos frutos decorrentes da referida propriedade. Se a hipótese fática é de contrato de locação que não apresenta nenhuma das garantias previstas no art. 37 da Lei de Locações, cabível a concessão da liminar para desocupação do imóvel, desde que prestada caução, conforme exigências do art. 59, §1º, inciso IX, da Lei de Inquilinato. Ressalte-se que a jurisprudência entende que a caução pode consistir no próprio crédito a receber do locatário inadimplente. Em outras palavras, nas ações de despejo por falta de pagamento dos aluguéis e acessórios, é possível o despejo sem a oitiva da outra parte, com a caução representada pela compensação dos aluguéis em atraso. No caso, da análise dos autos é possível verificar que débito atual das duas lojas totaliza a quantia de R\$ 429.218,89 (quatrocentos e vinte e nove mil, duzentos e dezoito reais e oitenta e nove centavos), o que ultrapassa em muito o valor equivalente a três meses de aluguel, de modo a justificar a dispensa da caução exigida no caput do art. 59, da Lei de Inquilinato, segundo o entendimento uníssono da jurisprudência: RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUERES, COM PEDIDO LIMINAR. FALTA DE PAGAMENTO. PRESENÇA DOS REQUISITOS. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO. VALOR DO DÉBITO QUE SUPERA A GARANTIA. CONTRATO DESPROVIDO DE GARANTIA IDÔNEA. CONTRATO GARANTIDO POR CAUÇÃO, MAS EM VALOR INFERIOR AO DÉBITO LOCATÍCIO. CASO QUE EQUIVALE À AUSÊNCIA DE GARANTIA. CONFIGURAÇÃO DOS REQUISITOS DO ARTIGO 59, § 1º, INCISO IX, DA LEI Nº 8.245/91. CAUÇÃO DO PRÓPRIO CRÉDITO. SE A HIPÓTESE É DE CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE NÃO APRESENTA NENHUMA DAS GARANTIAS PREVISTAS NO ART. 37 DA LEI DE LOCAÇÕES, CABÍVEL A CONCESSÃO DA LIMINAR PARA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL, DESDE QUE PRESTADA CAUÇÃO. CAUÇÃO QUE PODE CONSISTIR NO PRÓPRIO CRÉDITO A RECEBER DO LOCATÁRIO INADIMPLENTE. RECURSO CONHECIDO E DADO PROVIMENTO. (0016616-79.2022.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. DES(A). MURILO ANDRÉ KIELING CARDONA PEREIRA - JULGAMENTO: 07/02/2023 - VIGÉSIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL) AÇÃO DE

DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. CAUÇÃO. TUTELA ANTECIPADA. PLEITO DE SUBSTITUIÇÃO DA CAUÇÃO. VIÁVEL A SUBSTITUIÇÃO PELO CRÉDITO OBJETO DA DISCUSSÃO. DÉBITO SUPERIOR À CAUÇÃO. JURISPRUDÊNCIA. AGRAVO PROVIDO. 1. A efetivação do despejo provisório fica condicionada à prestação de caução de valor correspondente a três aluguéis, nos termos do artigo 59, § 1º, inciso IX, da lei 8.245/91. 2. É admissível a substituição da caução pelo crédito de alugueis inadimplidos em favor do locador. 3. No caso concreto, a exigência de depósito de caução no valor correspondente a três meses de aluguel resultaria em um depósito de R\$12.286,08. De outro lado, a inadimplência apontada perfaz o montante de R\$24.303,15. Diante desses valores, seria exigência desproporcional impor garantia em favor daquele que seria devedor do prestador da caução. 4. Agravo de instrumento provido. (TJ-DF 07251913920208070000 DF 0725191-39.2020.8.07.0000, Relator: ARQUIBALDO CARNEIRO PORTELA, Data de Julgamento: 02/09/2020, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 29/09/2020) É evidente o prejuízo suportado pelo locador, que se encontra impedido de usufruir de seu imóvel, em razão de locação não adimplida, não se justificando a permanência do locatário no imóvel. Estão presentes, portanto, todos os requisitos para a concessão do novo pedido de tutela provisória de despejo prevista no 59, parágrafo 1º, IX e 62 da Lei 8.245/91. Ante o exposto, presentes os requisitos do artigo 59, §1º e inciso IX da Lei 8245/91, uma vez que foi prestada a caução equivalente a três meses de aluguel pelo locador, conforme index 75635641, DEFIRO A LIMINAR para que seja expedido mandado para DESOCUPAÇÃO voluntária do imóvel objeto da demanda, no PRAZO DE 15 DIAS, sob pena de desocupação com uso de força policial. Consigne-se no mandado, ainda, que, no prazo de 15 dias concedidos para a desocupação do imóvel, o locatário poderá evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, conforme previsão do §3º do art. 59 c/c inciso II do art. 62 da Lei 8245/1991. A purga deverá ser feita mediante depósito dos débitos apontados na inicial e mais eventuais aluguéis que vencerem no curso da lide, além das custas e de honorários que arbitro em 10% do valor do débito. Considerando que o primeiro réu foi citado e está assistido pela Defensoria Pública, intime-se o réu para, em 15 dias, requerer a purga da mora de acordo com a planilha apresentada pelo autor, ou apresentar contestação (art. 62, II da Lei 8.245/91), no prazo de 15 dias, contados da juntada aos autos do aviso de recebimento, ou do mandado cumprido, conforme o caso, nos termos do art. 335, III, do CPC. Advirta-se a parte ré que a ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial. Deixei de designar audiência de conciliação, tendo em vista a especificidade do procedimento previsto na Lei 8.245/91 para as ações de despejo, especialmente o que dispõe o artigo 62, II da referida lei ao tratar do prazo para a purga da mora, além da manifestação de falta de interesse na petição do autor. P.I.