



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1004004-87.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Maria Amália Vincentin Casale**
 Requerido: **Sergio Alexandre Hirth**

MARIA AMÁLIA VINCENTIN CASALE ajuizou ação contra SERGIO ALEXANDRE HIRTH, pedindo a rescisão do contrato de locação e despejo do locatário, do prédio situado na Avenida São Carlos nº 2.979, centro, nesta cidade, haja vista a falta de pagamento dos aluguéis e encargos de locação, vencidos desde 20 de junho de 2017, somando R\$ 235.313,55, c cujo pagamento também pediu a condenação. Postulou a concessão de liminar de arresto de bens para garantir o pagamento do débito.

Indeferiu-se a medida cautelar.

O requerido foi citado e contestou o pedido, aduzindo, em preliminar, ilegitimidade ativa e falsidade dos documentos apresentados pela autora às fls. 22/23. No mérito, afirmou a improcedência da ação, haja vista a conveniência social da manutenção da locação, e, subsidiariamente, caso condenado, compensação dos valores pagos.

Manifestou-se a autora em réplica, ratificando o alegado na petição inicial.

A arguição de falsidade foi descartada, ante concordância da autora em excluir dos autos os documentos impugnados.

É o relatório.

Fundamento e decido.

1004004-87.2018.8.26.0566 - lauda 1

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

A locação data de 14 de agosto de 1997, contrato ainda firmado em nome de Mário Casale, representado pela administradora Roca S. C. Ltda. (fls. 9/15).

O contrato foi renovado ao longo do tempo, normalmente mediante instrumentos escritos, o último deles em 20 de fevereiro de 2009, para vigorar até 20 de fevereiro de 2015 (fls. 20/21). Dispensável lembrar que excluiu-se do processo o documento de fls. 22/23, portanto sem qualquer valor probante.

Em 7 de agosto de 2014 o locatário redigiu notificação ao Espólio de Mário Casale, por intermédio da viúva Maria Amália V. Casale, nela identificando a representação do espólio e administração da locação. Daí a razão para reconhecer sua legitimidade para a causa, sem prejuízo do acerto que possa ou deva fazer com os herdeiros, na partilha dos aluguéis, assunto estranho aos interesses do locatário. Aliás, se houvesse controvérsia a respeito de quem tem legitimidade para receber, competia-lhe deduzir pedido consignatório. Mas não utilize o argumento para postergar ou descumprir a obrigação essencial e inerente à locação.

O réu juntou com a contestação vários recibos de aluguel firmados por César Luis Casale, filho da autora e do falecido Mário Casale. Não houve impugnação quanto a tais documentos, nem mesmo ao fato neles afirmado, ou seja, o pagamento dos respectivos valores.

A cobrança diz respeito aos aluguéis vencidos a partir de 20 de junho de 2017, de R\$ 20.218,24 (fls. 26).

O réu comprovou o pagamento de valores parciais, desde 30 de junho de 2017 (fls. 54). O valor vigente era R\$ 20.000,00.

Era de pleno conhecimento que o valor que estava sendo pago era parcial, sem quitar por inteiro a obrigação.

O último pagamento efetuado foi em 30 de abril deste ano, R\$ 8.000,00, atinente ao mês de março (fls. 62).

A cessão do espaço locado, pelo locatário, para terceiros, para realização de atividades sociais (fls. 66/68), não exclui a obrigação de pagamento dos aluguéis, nem induz exclusão do despejo como consequência pelo inadimplemento.

O último instrumento escrito estabeleceu aluguel de R\$ 9.381,06, a partir de 20 de fevereiro de 2009, com reajuste anual pela variação do IGP-M (fls. 20). Esse valor representa R\$ 15.252,84, em fevereiro de 2017, pequena diferença em relação ao montante apurado pelo locatário a fls. 69.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Nada prestigia a alegação de acordo de redução do valor para R\$ 8.000,00 mensais (fls. 45), quase a metade, quando os próprios recibos apresentados nos autos referem expressamente os pagamentos parcialmente feitos, sem completar o total neles indicado.

Também não é aceitável a alegação de omissão do locador, na entrega de recibos regulares (fls. 46), seja porque o próprio réu exibiu recibos, seja porque obviamente os teria em sua contabilidade, seja porque, enfim, não explicitou valores e ocasiões em que teria realizado pagamentos sem obter os recibos regulares, o que enfraquece e desmerece a alegação (fls. 46).

Não houve nem há má-fé na cobrança dos valores, senão um desarranjo pela ausência de documentos válidos, com a contribuição do próprio locatário, que exibiu recibos diversos mencionando pagamentos insuficientes, em mãos de outra pessoa, o filho, embora soubesse o endereço da viúva, a quem inclusive se reportou na tentativa de renegociar a locação (fls. 24).

É certo que não purgou a mora, a despeito de dever quantia inferior àquela anunciada.

A falta de pagamento acarreta o despejo.

A cobrança dirá respeito ao saldo devedor, compreendidos os pagamentos parciais efetuados e comprovados nos autos. Mas é inviável compensar valores diversos, anteriores a esses, se assim for intenção do contestante.

Diante do exposto, acolho em parte o pedido e decreto o despejo de SÉRGIO ALEXANDRE HIRTH do prédio locado, assinando-lhe o prazo de quinze dias para desocupação voluntária.

Alem disso, condeno-o ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação, vencidos desde 20 de junho de 2017, calculado pelo valor mensal vigente em fevereiro/2017 como sendo R\$ 15.240,64, com correção monetária e juros moratórios à taxa legal, desde cada vencimento, deduzindo-se em cada ocasião (compensando-se) os pagamentos já efetuados e demonstrados pelo locatário a fls. 54/64).

Responderá o réu por metade das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor resultante da condenação.

PODER JUDICIÁRIO**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Responderá a autora por metade das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e por honorários advocatícios do patrono do réu, fixados em 10% sobre o valor atualizado do qual decaiu, ou seja, a diferença entre o montante de que se disse credor (fls. 26) e o montante efetivamente devido naquele mesmo mês, conforme resultou desta decisão.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 03 de agosto de 2018.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA