


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**
**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1003872-64.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Jose Tadeu Tamanini**  
 Requerido: **Brasílio Antonio Ferreira Soares**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

O autor **JOSÉ TADEU TAMANINI**, qualificado nos autos, ajuizou a presente ação em face de **BRASÍLIO ANTONIO FERREIRA SOARES**, também qualificado, alegando, em síntese, que locou ao réu, o imóvel situado nesta cidade, na Rua Passeio das Palmeiras, constituído do apartamento 147 da torre 1, edifício Green View, pelo aluguel mensal de 1.440,00, mais encargos de locação, e que não lhe foram pagos os alugueres vencidos, desde junho de 2016. Pleiteia: a) a decretação do despejo e a rescisão do contrato celebrado entre as partes; b) a condenação do réu ao pagamento dos aluguéis vencidos e vincendos, até a data da efetiva desocupação; c) o ressarcimento de R\$ 2.216,44, relativo aos valores pagos pelo autor a título de condomínio.

Juntou documentos (fls.05/15).

Citado, o réu apresentou contestação, alegando, preliminarmente, inépcia da inicial. No mérito, requereu a improcedência do pedido e a realização de exame grafotécnico, já que a assinatura constante do contrato foi falsificada pelo locador. Alega a existência de falhas e falsidades no

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

contrato de locação elaborado pela Imobiliária. Informa a existência de inúmeros procedimentos e ações civis contra esta última e que foi orientado a não realizar os pagamentos dos aluguéis até a elaboração de novo contrato de locação. Sustenta que o valor cobrado a título do condomínio é devido. Propõe-se a desocupar o imóvel dentro do prazo de 30 dias e pagar o débito, mas não através desta ação de despejo, por considera-la nula, diante da falsidade ideológica a ser apurada. Segundo ele, o autor não poderia cobrar os aluguéis vencidos ou pleitear a restituição dos valores pagos a título de condomínio, diante da nulidade contratual. Pleiteia a anulação da presente ação, bem como a instauração de inquérito policial para apuração de falsidade ideológica.

Impugnação a fls.46/47.

É o relatório. Decido.

Julgamento antecipado da lide a teor do que dispõe o art.355, I, do NCPC, porque os documentos trazidos aos autos permitem a solução da causa.

Não vinga a alegação de inépcia da petição inicial, uma vez que contém todos os requisitos do artigo 319 do Código de Processo Civil, inferindo-se, de modo lógico, pela narração dos fatos, a causa de pedir e o pedido, possível e compatível.

No mérito, o autor cobra aluguéis de junho de 2016 em diante, bem como taxas condominiais em atraso, no valor de R\$ 2.216,44.

A relação locatícia, os termos da locação, o inadimplemento dos alugueres e dos valores cobrados a título de condomínio são incontroversos.

A falta de pagamento de aluguel é grave violação ao dever contratual e determina a rescisão do contrato de locação.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Por esta razão, há de se reconhecer o direito do autor no despejo do inquilino, bem como a condenação do réu ao pagamento dos alugueres, vencidos e vincendos até a data da efetiva desocupação do imóvel.

Conforme se depreende do documento trazido aos autos pelo autor (**cf. fls.12**), este efetuou o pagamento das taxas condominiais da unidade 147, locada pelo réu, que se encontravam em atraso. De rigor, portanto, a condenação do réu ao pagamento de tais valores, dado que se trata de acessório da locação.

Sem qualquer relevância a alegação do réu de que a assinatura aposta é ou não do contestante.

Eventual providência criminal que o réu pretenda tomar, poderá fazê-lo no juízo criminal.

Pelo exposto, acolho o pedido inicial, para o fim de: i) declarar rescindida a relação locatícia existente entre as partes, por falta de pagamento, fixando o prazo de 15 dias para desocupação voluntária, nos termos do art. 63, § 1º, alínea b da Lei nº 8245/91; ii) condenar o réu ao pagamento dos aluguéis vencidos e vincendos até a efetiva desocupação do imóvel e entrega das chaves, devidamente corrigido e acrescido de juros de mora desde a data dos respectivos vencimentos, cujo montante deverá ser apurado em regular liquidação de sentença; iii) condenar o réu ao pagamento de R\$ 2.216,44, relativo aos acessórios da locação.

Condeno ainda o réu ao pagamento das custas e honorários advocatícios, arbitrados estes em 10% do valor atualizado da condenação.

Publique-se e intime-se.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

São Carlos, 06 de junho de 2017.

**Juiz Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

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