

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****5ª VARA CÍVEL****RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970****Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **4001572-20.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Isabel Seba Jorge e outro**
 Requerido: **Roberto Magno Moreira do Amaral ME e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

ISABEL SEBA JORGE, IVONE KEBBE, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança em face de Roberto Magno Moreira do Amaral ME, DIEDRICH'S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, também qualificadas, alegando tenha firmado com os réus Contrato de Locação de Imóvel comercial localizado na Avenida São Carlos, nº. 1383, Centro, São Carlos, tendo como locatária a empresa *Roberto Magno Moreira do Amaral ME* e como fiadora a empresa *Diedrich's Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens*, atualmente prorrogado por prazo indeterminado com aluguel de R\$ R\$ 9.951,17, os quais a ré estaria e mora referente aos vencimentos dos meses de julho, agosto, outubro e novembro de 2013, totalizando dívida de R\$ 34.063,19, transacionada parcialmente, referente aos meses de julho e agosto de 2013, no valor R\$ 19.232,22 e que seria pago em 04 parcelas iguais de R\$ 4.808,05, das quais a ré teria honrado somente a primeira, no dia 12/09/2013, restando inadimplente quanto às demais, com dívida de R\$ 34.063,19, requerendo a citação para purgação da mora sob pena de despejo e condenação ao pagamento dos valores em mora, com os acréscimos legais.

A ré contestou o pedido sustentando que o imóvel já está desocupado desde 30/11/2013, de modo que haveria carência de interesse processual no pedido de despejo, enquanto em relação aos valores em mora, destaca não tenha havido a imprescindível notificação premonitória, não havendo, outrossim, valores em mora dada a voluntária desocupação, que ainda impediria a condenação na sucumbência.

Os autores replicaram reafirmando os termos da inicial.

É o relatório.

Decido.

De fato, se houve desocupação voluntária do imóvel, há manifesta carência de interesse processual no pedido de despejo.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

Cumpre verificar, porém, que tal fato já motivou a extinção parcial do processo, em relação ao pedido de despejo, conforme sentença de fls. 49, de modo que fica prejudicada a análise da preliminar de carência de ação ou da questão envolvendo a sucumbência, porquanto ainda não tivesse havido citação dos réus quando dessa extinção, valha-nos repetir, conforme leitura da sentença de fls. 49.

Em relação ao pleito de cobrança, a ré não formula nenhuma contestação ou impugnação, de modo que cumprirá aplicar o entendimento segundo o qual *“se o fato narrado pelo autor não é impugnado especificamente pelo réu de modo preciso, este fato, presumido verdadeiro, deixa de ser fato controvertido”* (cf. JOSÉ JOAQUIM CALMOM DE PASSOS ¹), pois *“a regra do art. 302 dispensa o fato não contestado de prova e impede que o juiz forme uma convicção própria sobre ele”* (LUIZ GUILHERME MARINONI ²).

Pouco importa aqui, e com o devido respeito à ré e ao seu nobre procurador, tenha havido desocupação voluntária, pois, *“Uma vez que o pagamento é um dos fatos extintivos da obrigação, ao devedor incumbe prová-lo”*, sendo que essa prova *“tem de ser cabal, produzindo-se com a demonstração de que a prestação cumprida corresponde integralmente ao objeto da obrigação a que se refere”* (cf. ORLANDO GOMES ³).

Ainda: *“A prova do pagamento de dívida que embasa ação monitória incumbe ao devedor por aplicação da regra contida no art. 333, inc. I, do CPC. - O recibo não faz prova consistente da quitação quando com data pretérita à emissão do cheque”* (cf. Ap. Cível nº 70056052376 – 18ª Câmara Cível TJRS - 12/12/2013 ⁴).

Também: *“Inexistência de recibo de quitação. Juntada de documento que não faz prova do pagamento da obrigação pertinente ao cheque objeto dos autos”* (cf. Ap. Cível nº 70036538197 – 15ª Câmara Cível TJRS - 09/11/2011 ⁵).

Ou seja, é procedente o pedido de cobrança, para impor à ré a obrigação de pagar aos autores a importância de R\$ 34.063,19, que deverá ser acrescida de correção monetária pelos índices do INPC, como ainda de juros de mora de 1,0% ao mês, a contar dos respectivos vencimentos.

A solidariedade decorre do contrato, no caso, a cláusula 2.1 do contrato cria, para a fiadora, responsabilidade dessa natureza (*vide fls. 25*).

As rés sucumbem e deverão arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Rejeito a concessão de gratuidade em favor da ré, porquanto se trate de empresário em nome individual que pode contratar advogado de renomado escritório da comarca sem necessidade de sujeitar-se às avaliações do convênio da Defensoria Pública, de modo que, até prova em contrário, inexistente nos autos, rejeita-se a possibilidade de concessão do benefício.

¹ JOSÉ JOAQUIM CALMOM DE PASSOS, *Comentários ao Código de Processo Civil*, Vol. III, 8ª ed., 2001, Forense-RJ, n. 197.2/3/4, p. 287.

² LUIS GUILHERME MARINONI, *Tutela Antecipada, Julgamento Antecipado e Execução Imediata da Sentença*, 4ª ed., 2000., n. 5, p. 79.

³ ORLANDO GOMES, *Obrigações*, Forense, RJ, 1986, p. 136.

⁴ www.esaj.tjrs.jus.br/busca.

⁵ www.esaj.tjrs.jus.br/busca.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que CONDENO as rés Roberto Magno Moreira do Amaral ME, DIEDRICH'S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, solidariamente, a pagar aos autores ISABEL SEBA JORGE, IVONE KEBBE a importância de R\$ 34.063,19 (*trinta e quatro mil sessenta e três reais e dezenove centavos*), acrescida de correção monetária pelos índices do INPC, como ainda de juros de mora de 1,0% ao mês, a contar dos respectivos vencimentos, e CONDENO as rés ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 06 de abril de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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