


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1002747-27.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento**
 Requerente: **Sônia Cristina Juliano Gualtieri e outro**
 Requerido: **Joana D'arc de Souza e outro**

Vistos,

Espólio de Irineu Gualtieri, representado por Sônia Cristina Juliano Gualtieri, devidamente qualificado nos autos, ajuizou ação de despejo c.c. cobrança de aluguéis, com pleito de tutela de urgência, em face de **Joana D'arc de Souza e Eliana Batalha da Silva**, também qualificadas, aduzindo, em síntese, que firmou contrato de locação com as rés, tendo por objeto imóvel de sua propriedade, apartamento de nº 82, parte integrante do Ed. Terraço Harmonia, localizado na Rua Padre Teixeira, nº 1667, Centro, nessa cidade de São Carlos/SP; as partes acordaram valor locatício inicial de R\$ 1.528,75 (mil quinhentos e vinte e oito reais e setenta e cinco centavos); foi acordado um desconto de 20% sobre o valor do aluguel, a título de bonificação por pontualidade. As rés não adimpliram com a obrigação assumida, estando inadimplentes em relação aos meses de janeiro, fevereiro e março de 2018, no total de R\$ 4.721,41, além de débitos relativos ao SAAE, no valor de R\$ 113,14, IPTU, no valor de R\$ 355,50, condomínio, no valor de R\$ 1.277,51, multa por descumprimento contratual, 20% do total devido, ou seja, R\$ 4.586,25. Incluído nesse cálculo ainda, R\$ 2.247,69 a título de honorários advocatícios, além das custas e despesas processuais, no valor de R\$ 262,21. O total do débito é da ordem de R\$ 18.345,00.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

Batalha pela: a) concessão de liminar para desocupação do imóvel; b) a aplicação do art. 65 da Lei 8.245/91, caso haja a concessão da liminar e a não desocupação voluntária do imóvel; c) a decretação do despejo, rescindindo-se o contrato celebrado entre as partes, com a condenação do réu ao pagamento dos aluguéis, vencidos e vincendos e encargos locatícios, acrescidos de juros, correção monetária e honorários advocatícios, até a efetiva entrega das chaves.

Juntou documentos (fls. 37/48).

Decisão de fls. 50 determinou o aditamento da inicial para adequação do polo ativo.

Em manifestação de fls. 51 a autora Sônia Cristina Juliano Gualtieri aditou a inicial para exclusão do Espólio de Irineu Gualtieri do polo ativo do pedido.

Decisão de fls. 54 recebeu a emenda à inicial e indeferiu o pedido liminar de despejo.

Em manifestação de fls. 57 a autora noticiou a interposição de agravo de instrumento cujo resultado foi em consonância com a decisão de primeiro grau que determinou o depósito de caução equivalente a três (03) meses de aluguel.

As rés Joana D'arc de Souza e Eliana Batalha da Silva foram citadas, respectivamente a fls. 67 e 68, através de aviso de recebimento, e não contestaram o pedido, operando-se a revelia (cf. fls. 100).

Comprovante de depósito judicial a fls. 70 relativo à caução.

Decisão a fls. 76 deferiu a liminar de despejo e determinou a intimação das locatárias para desocupação voluntária.

Certidão do oficial de justiça de fls. 85 noticiou a desocupação do imóvel por parte da corré Joana D'arc. A corré Eliana foi notificada de que


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

dispunha de 15 dias para a desocupação voluntária (certidão de fls. 87).
Ultrapassado tal prazo a inquilina permanece no imóvel.

Em manifestação (fls. 96/97) a autora requereu o despejo e o prosseguimento do feito.

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decido.

Julgamento antecipado da lide, dada a revelia (art.355, II, NCPC).

As rés não contestaram o pedido, tampouco purgaram a mora, dando-se a revelia.

Frente a essa situação, duas consequências emergem da lei processual. A primeira, o julgamento antecipado da lide, em conformidade com o art. 355, II, do Código de Processo Civil. A outra, que se presumem verdadeiros os fatos arguidos na petição inicial, nos moldes do art. 344 do mesmo códex.

A relação locatícia encontra-se comprovada por meio do contrato de cessão de transferência de locatária com exclusão de garantia e auto de vistoria de fls. 46/47. A mora das rés configurou-se no momento em que não honraram com o pagamento dos aluguéis e encargos da locação no vencimento.

Vale anotar que não compete à autora provar o inadimplemento, fazendo prova negativa, mas às rés o adimplemento, mediante recibo.

Destarte, não havendo qualquer comprovante de pagamento dos aluguéis e encargos, a procedência do pedido é de rigor.

Concedida a liminar de despejo (fls. 76) verificou-se que a corré Joana D´arc desocupou o imóvel (fls. 85). A corré Eliana Batalha da Silva, devidamente notificada, permanece no imóvel.

De rigor, portanto, a expedição de mandado de despejo coercitivo


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

independentemente do trânsito em julgado da presente sentença.

Deverá ainda, ser excluído do cálculo constante da inicial, o montante relativo aos honorários advocatícios, sob pena de *bis in idem*.

Os juros de mora e correção monetária deverão ser contados a partir do vencimento de cada parcela não paga.

Afastado o abono pontualidade, não pode incidir a multa de 2% sob pena de *bis in idem*. A multa deve ser afastada do cálculo.

EM FACE DO EXPOSTO, dada a desocupação voluntária da ré Joana D'arc, decreto o despejo coercitivo da corré Eliana Batalha da Silva, independentemente do trânsito em julgado. Expeça-se mandado.

Julgo procedente o pedido de cobrança e condeno as rés **solidariamente** ao pagamento dos alugueres e encargos, descritos na inicial, mais os que se vencerem até a data da efetiva desocupação, nos termos do artigo 323 do Código de Processo Civil, devidamente corrigidos desde cada vencimento e com juros legais de mora igualmente a partir da citação, devendo ser descontados do cálculo o montante relativo aos honorários advocatícios e à multa de 2%, refazendo-se o cálculo.

Dada a sucumbência, arcarão as rés, **solidariamente** com o pagamento das custas processuais e honorários do advogado, estes arbitrados em 10% sobre o valor do débito já feitos os devidos expurgos como acima determinado.

Após o trânsito em julgado, levante-se em favor da autora o valor relativo à caução.

Publique-se e intimem-se.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

São Carlos, 21 de junho de 2018

Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini

Juiz de Direito

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