

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1003273-33.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **LIONS CLUBE SÃO CARLOS CLIMA**
 Requerido: **GARBULHO & GARBULHO LTDA**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

VISTOS

LIONS CLUBE SÃO CARLOS CLIMA ajuizou a presente **AÇÃO DE DESPEJO cc COBRANÇA** em face de **GARBULHO & GARBULHO LTDA**, ambos devidamente qualificados.

Aduziu o autor, em síntese, que locou à ré um imóvel comercial de sua propriedade e que desde novembro de 2011 não são pagos locativos, totalizando um débito de R\$ 64.872,86.

A inicial veio instruída com documentos.

Devidamente citada, a requerida contestou às fls. 46 e ss discorrendo sobre um acidente de trânsito e alegando usucapião, pois encontra-se na posse do bem desde 1987/1988 e já efetuou várias benfeitorias no imóvel.

Sobreveio réplica às fls. 75.

As partes foram instadas a produzir provas. A requerida pleiteou a expedição de ofício à Prefeitura e elaboração de laudo pericial. O autor não se manifestou.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

É o relatório.

Decido, antecipadamente, por entender completa a cognição nos moldes em que a controvérsia se estabilizou.

A ação de despejo por falta de pagamento é o remédio jurídico adequado colocado à disposição do locador para reaver a posse de imóvel quando o locatário estiver inadimplente com os alugueres/encargos da locação.

Embora na peça de defesa (de redação confusa) a ré discorra sobre “acidente de trânsito” e “usucapião”, na petição trazida a fls. 79/80, onde se manifesta no tocante à produção de provas, **acabou confessando a existência do contrato de locação**; pontua apenas que pelo fato de ter agregado benfeitorias ao imóvel ficou acordado que a partir de novembro de 2011 ficaria isenta dos aluguéis.

Nessa linha de pensamento – em primeiro plano – já é possível afastar a “tese de usucapião”, pois para que ocorra a prescrição aquisitiva é preciso que a posse, além de mansa e pacífica, seja exercida com “animus domini”, o que, obviamente, não ocorreu.

A alegação de fls. 80 (de que o imóvel foi doado ao autor pela prefeitura) também não impede a procedência da lide, já que tem legitimidade para propor ação de despejo quem figura na avença como locador, e, no caso, o contrato traz como “locador” o autor LIONS CLUBE (a respeito confira-se fls. 13 e ss).

Nesse sentido ensina Sylvio Capanema de Souza:

Legitimado, ordinariamente, para ocupar o polo ativo da relação processual é o locador, ou seja, aquele que cedeu a posse direta do imóvel ao locatário e que, por consequência lógica, pode recuperá-la.

Não há que se confundir a figura do locador com a do proprietário, embora seja muito frequente que ambas se fundam na mesma



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

pessoa, o que, entretanto, não é obrigatório (Da ação de despejo – p. 16 – 3ª edição).

Já a narrativa de um “acidente” de trânsito, trazida a fls. 46, “in fine” é totalmente desconexa com a lide.

Cabe, por fim, ressaltar que: a) o cálculo trazido a fls. 19 não foi impugnado especificamente pela requerida e b) o contrato dispôs que eventuais benfeitorias não justificariam qualquer indenização.

É o que basta para a solução desta LIDE.

Assim, ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial, para rescindir o contrato de locação, nos termos do art. 9º, III, da Lei 8.245/91, e **DECRETAR O DESPEJO** de **GARBULHO & GARBULHO LTDA**, assinalando-lhe, para voluntária desocupação, o prazo de **QUINZE (15) DIAS**, nos termos do art. 63, parágrafo 1º, "b", da Lei acima referida.

Outrossim, **CONDENO** a requerida **A PAGAR** ao autor, LIONS CLUBE SÃO CARLOS CLIMA, a quantia de R\$ 64.872,86 (sessenta e quatro mil oitocentos e setenta e dois reais e oitenta e seis centavos), conforme cálculo de fls. 19, com correção a contar do ajuizamento, mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação. Deve, ainda, pagar os encargos que se venceram no curso da lide, nos termos do artigo 290, do CPC.

Sucumbente, arcará o requerido com as custas e despesas do processo, além de honorários advocatícios conforme fixado a fls. 39.

P.R.I.

São Carlos, 29 de maio de 2015.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

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