

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****2ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1003929-82.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Sergio Aparecido Montanari**
 Requerido: **San Baster Pereira de Castro**

Juiz de Direito: Dr. **MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL**

Vistos.

SÉRGIO APARECIDO MONTANARI, representado por **Lafic – Loteamento, Administração, Financiamento, Imóveis e Corretagens Ltda**, propôs ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis e encargos em face de **SAN BASTER PEREIRA DE CASTRO**. Alegou, em síntese, ter firmado junto ao requerido, contrato de locação do imóvel descrito na inicial, para fins não residenciais, no valor de R\$986,93 mensais, acrescidos dos encargos locatícios. Informou que o requerido deixou de cumprir com suas obrigações contratuais desde janeiro de 2017, estando inadimplente. Requereu a condenação do requerido ao pagamento dos valores devidos, bem como a desocupação do imóvel.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 07/23 e posteriormente, às fls. 62/88.

Adveio notícia da desocupação voluntária do imóvel (fls 31/34) com a imissão na posse do requerente (fl. 48).

Extinção do feito em relação ao pedido de despejo (fl. 50) diante da desocupação voluntária, prosseguindo-se o feito apenas em relação à cobrança dos valores devidos.

Citado (fl. 160), o requerido apresentou contestação às fls. 161/164. Preliminarmente, requereu os benefícios da Justiça Gratuita. No mérito, reconheceu a inadimplência em relação aos meses de janeiro a maio de 2017, vez que o imóvel foi desocupado nesse mês. Informa que vem tentando negociar a dívida desde março de 2017 e que chegou a informar à imobiliária que teria uma pessoa interessada em assumir a locação, sem sucesso. Reconheceu o débito no valor de R\$5.678,29 e propôs o parcelamento do valor devido em 28 parcelas iguais, fixas e consecutivas de R\$ 200,00 cada. Juntou documentos às fls. 165/170.

Réplica às fls. 177/182. Juntou novos documentos às fls. 183/188.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Instados a se manifestarem acerca da necessidade de maior dilação probatória (fl. 190), as partes se mantiveram inertes.

Adveio petição do requerido com a juntada de documentos para comprovação da hipossuficiência alegada às fls. 193/196.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com o conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, REsp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

De início, diante da documentação apresentada às fls. 168/170 e 194/196, **defiro os benefícios da gratuidade processual ao requerido. Anote-se.**

Não havendo preliminares a serem analisadas, passo ao mérito.

Trata-se de ação de cobrança movida diante do inadimplemento do réu em relação aos encargos locatícios do imóvel descrito na inicial.

Superada a questão do despejo resta apenas a análise quanto ao direito do autor ao recebimento dos valores em aberto.

A relação jurídica entre as partes está devidamente comprovada com o contrato de locação de fls. 12/15 e adendo de fls. 83/84.

Os débitos em relação aos aluguéis e encargos locatícios dos meses de janeiro de 2017 a maio de 2017 foram reconhecidos pelo requerido, tornando-se incontroversos. Assim, a discussão se restringe ao cabimento, ou não, da cobrança dos valores locatícios dos meses de maio de 2017 a agosto daquele mesmo ano, momento em que se deu a imissão na posse do imóvel ao requerente (fl. 48).

Pois bem, em que pese a manifestação do requerido, a desocupação do imóvel e consequentemente a resolução do contrato de locação se dá com a entrega das chaves ao locador ou seu representante. A mera desocupação do bem, sem qualquer notificação ao locador, não é capaz de encerrar as obrigações contratuais do locatário.

No caso concreto, a imissão na posse do bem se deu judicialmente, em 07 de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

agosto de 2017, sendo este o momento final para a cobrança dos valores advindos do contrato firmado.

Assim, o termo final para a cobrança dos aluguéis e encargos é o dia 07/08/2017 e não maio, como pretende o requerido.

Os débitos de água, esgoto e energia elétrica estão comprovados com os documentos de fls. 70/81 e também são devidos pelo réu.

Friso que não há razão para se acrescentar 10% de honorários ao valor do débito. Os honorários advocatícios estão compreendidos nas verbas de sucumbência, e são determinados quando do proferimento da sentença.

Outrossim, não há que se falar em litigância de má-fé do réu, que se limitou a buscar o que entendia pertinente, sendo o que basta.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art. 487, inciso I, do Novo Código de Processo Civil, para condenar o requerido ao pagamento dos valores dos aluguéis dos meses de janeiro de 2017 a 07/08/2017, bem como dos valores de água, esgoto e energia elétrica dos mesmos meses, conforme apresentado na primeira parte da planilha de fls. 59/60. Todos os valores deverão ser corrigidos monetariamente desde a data de cada vencimento, de acordo com a tabela prática do TJSP, além da incidência de juros moratórios de 1% do mês desde a citação.

Vencido, o réu arcará com as despesas e custas processuais, bem como honorários advocatícios, que arbitro em 10% do valor da condenação, **observando-se a gratuidade concedida**.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após, com ou sem resposta, encaminhem os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "Cód. 60698 - Trânsito em Julgado às partes - Proc. Em Andamento".

Aguarde-se por 30 dias eventual requerimento da fase de cumprimento de sentença, que deverá ser fito nos moldes dos artigos 523 e 524 do CPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Não havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, os autos de conhecimento seguirão ao arquivo provisório ("Cód. 61614 - Arquivado Provisoriamente"), sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido da parte.

Havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, o processo de conhecimento será arquivado definitivamente ("Cód. 61615 - Arquivado Definitivamente"), tudo conforme Comunicado CG nº 1789/2017.

P.I.

São Carlos, 14 de dezembro de 2018.

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