



**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 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1007598-51.2014.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Paulo Cesar Teixeira Picolo**  
 Requerido: **Glauco Pontes Filho**

Juiz de Direito: Dr. **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

PAULO CESAR TEIXEIRA PICOLO, qualificado na inicial, ajuizou ação de Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança em face de Glauco Pontes Filho, também qualificado, alegando que locou ao réu o imóvel residencial localizado à Rua Coriolano José Gibertoni, n.º 421, Jd. Paulista, São Carlos, pelo prazo de 30 (trinta) meses, a contar de 04 de Julho de 2.013, com aluguel mensal atual de R\$ 1.417,80, em relação aos quais o réu se acha inadimplente desde 04 de Abril de 2.014 e até 04 de Agosto de 2.014, somando R\$ 5.639,25 de aluguel, R\$ 207,76 de CPFL, R\$ 242,41 de IPTU e ainda a multa proporcionais ao tempo restante para o término do contrato, de R\$ 756,16, totalizando R\$ 6.845,58, requerendo, caso não purgada a mora, seja decretada a rescisão da locação e o despejo, com a condenação do réu ao pagamento dos alugueres e encargos até a data da efetiva desocupação do imóvel.

O réu contestou o pedido sustentando que o autor não possui legitimidade uma vez que em meados de julho de 2012 emprestou a ele, réu, R\$ 160.000,00 que deveria ser pago em 18 (dezoito) meses, pelo valor de R\$ 320.000,00, e por se tratar de um negócio envolvendo agiotagem a casa objeto da locação, que era de propriedade dele, réu, foi dada em garantia, simulando a locação que nunca existiu, e porque o autor não é proprietário da casa, entende-o não legitimado à demanda, tema que reafirma no mérito para concluir pela improcedência da ação.

O autor replicou pugnando pela rejeição da preliminar, uma vez que posto existe contrato de locação entre as partes e o imóvel em questão lhe pertence, de modo que o alegado empréstimo, por não guardar relação com a presente demanda, deveria ser objeto de ação própria, não podendo ser discutido nesta ação, reafirmando então os pedidos da inicial.

Embora determinado ao réu a exibição de documentos e manifestação complementar nos autos, deixou ele de atender a ordem judicial e de produzir qualquer prova.

É o relatório.

DECIDO.



**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 12h30min às 19h00min**

A tese do réu, de que a locação teria por base uma compra simulada do imóvel, que teria, na verdade, servido de garantia a um empréstimo de dinheiro com juros usuários, não contou com qualquer prova nos autos.

Não obstante haja prova nos autos de que o réu figurasse como proprietário do imóvel, depois vendido ao autor para se tornar locatário deste último (vide fls. 88), cumpre considerar que a relação de compra e venda por si e isoladamente não pode configurar a simulação afirmada pelo réu em contestação.

Cumpriria a ele, conforme determinado na decisão que saneou o processo às fls. 73, exhibisse nos autos uma memória discriminada da evolução da dívida e principalmente a prova dos pagamentos parciais que alega ter feito para quitação do mutuo de R\$160.000,00 tomados ao autor (vide item 3 de fls. 73).

É que, nos termos do que já se consolidou em nossa jurisprudência, "a alegação de agiotagem deve ter indicação precisa daquilo em que teria consistido a prática, com apresentação de números, contas ou valores que pudessem justificar essa afirmação" (AP. Nº 990102955621 - 13ª Câmara de Direito Privado TJSP – 25/08/2010), cumprindo o mesmo àquele que faz tal afirmação "a demonstração dum quadro de evolução do débito acrescido dos alegados juros extorsivos", de modo que, em resumo, "há necessidade de início de prova da cobrança excessiva de juros", que "ao devedor cabe demonstrar" (AP nº 990103577701 – 15ª Câmara de Direito Privado TJSP – 21/09/2010).

Têm-se, portanto, que tendo o réu firmado sua defesa única e exclusivamente na tese da simulação do contrato, não tendo em seguida envidado o menor esforço para provar ou para dar ao Juízo elementos que permitissem abrir a prova dessa tese, de rigor se mostrar rejeitar a contestação e concluir pela regularidade da locação bem como pela mora do réu em pagar os aluguéis referente aos meses de abril, maio, junho e agosto de 2014, acrescido de encargos de consumo de energia elétrica e de IPTU, bem como da multa contratual calculada que foi proporcionalmente ao tempo restante para o término do contrato, somando R\$6.845,58.

Esse valor deve ser acrescido de correção monetária pelo INPC e juros de mora de 1% ao mês, contados da propositura da ação, na medida em que assim contratado (cláusula IV.2), observando que até a data do ajuizamento os valores já sofreram dito acréscimos.

Também os aluguéis e encargos vencidos no curso da demanda e até a efetiva desocupação do imóvel ficam incluídos na condenação, admitindo igual acréscimo de correção monetária pelo INPC e juros de mora de 1% ao mês, contados dos respectivos vencimentos.

O réu sucumbe e deve arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução desses valores enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária a ela concedida.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que decreto o despejo para que o réu Glauco Pontes Filho restitua ao autor PAULO CESAR TEIXEIRA PICOLO, no prazo de quinze dias, imóvel residencial localizado à Rua Coriolano José Gibertoni, n.º 421, Jd. Paulista, São Carlos, sob pena de desocupação coercitiva, condeno o réu Glauco Pontes Filho a pagar ao autor PAULO CESAR TEIXEIRA PICOLO a importância de R\$6.845,58 (seis mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e oito centavos), acrescida de correção monetária pelo INPC e juros de mora de 1% ao mês, contados da propositura da ação, como também o valor dos aluguéis e encargos vencidos no curso da demanda e até a efetiva desocupação do imóvel, igualmente acrescido de correção monetária pelo INPC e juros de mora de 1% ao mês, contados dos respectivos vencimentos, e condeno o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da condenação, atualizado,



**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 12h30min às 19h00min**

prejudicada a execução desses valores enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária a ela concedida.

P.R.I.

São Carlos, 19 de agosto de 2015.

**Vilson Palaro Júnior**  
Juiz de direito.

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