



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1011416-74.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Paulo Sergio Fahl**  
 Requerido: **Gabriela Helena da Silva**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor Paulo Sérgio Fahl propôs a presente ação contra a ré Gabriela Helena da Silva, requerendo: a) seja declarada rescindida a relação locatícia, com o consequente decreto de despejo; b) a condenação da ré no pagamento dos aluguéis vencidos e vincendos até a efetiva desocupação do imóvel.

A ré, em contestação de folhas 38/41, requer o indeferimento da inicial por ausência de documento indispensável à propositura da ação. No mérito, sustenta que o aluguel do mês de março de 2015 foi pago diretamente ao autor, pois estava sem condições de realizar os depósitos. Com relação aos meses de julho e agosto de 2015, aduz que as partes haviam acordado que em virtude da ré ter antecipado o valor de dois aluguéis, a título de fiança, esses meses não seriam cobrados, uma vez que o contrato terminou em 27/06/2015. Alega que está em débito somente com os meses de setembro e outubro de 2015, requerendo o parcelamento, pois não tem condições de pagar o débito à vista. Requer que seja reconhecido o débito somente dos meses de setembro e outubro de 2015 e o seu parcelamento em 10 vezes iguais.

Réplica de folhas 54/57.

Em manifestação de folhas 58/59 o autor informa que a ré desocupou o imóvel.

Relatei. Decido.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a prova oral ou pericial, orientando-me pela prova documental carreada aos autos (CPC, artigo 396).

De início, defiro os benefícios da justiça gratuita à ré, ante o documento de folhas 49. Anote-se.

Afasto o pedido de indeferimento da inicial por ausência de juntada do contrato de locação integral, tendo em vista que não traz qualquer prejuízo às partes, mesmo porque a locação poderia até ocorrer de forma verbal, o que não afastaria o pedido.

Ademais, a ré confessa a existência do contrato de locação, tanto que instruiu a contestação com cópia do contrato sem assinatura das partes (**confira folhas 44/48**). O contrato tem vigência de 27/06/2014 a 27/06/2015, com previsão de reajuste pelo IGP-M acumulado no período. O valor inicial do aluguel foi de R\$ 620,00. Considerando que o índice acumulado do IGP-M no período de 27/06/2014 a 27/06/2015 foi de 4,10%, importou no reajuste do aluguel mensal para o valor de R\$ 645,45, a partir da parcela com vencimento em 27/06/2015 (fonte: <http://calculoexato.com.br/result.aspx?codMenu=AlugReajuste&cce=001>).

Não andou bem a ré em afirmar que pagou o aluguel do mês de março de 2015 ao requerente, uma vez que não instruiu a contestação com o recibo de pagamento. Ora, sabe-se que, o devedor que paga tem direito a quitação regular, e pode reter o pagamento, enquanto não lhe seja dada. Inteligência do artigo 319 do Código Civil.

Também não fez prova documental acerca do suposto acordo entabulado com o autor, sobre a utilização do valor dos dois aluguéis adiantados, a título de fiança, para pagamento dos aluguéis vencidos em julho e agosto de 2015.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Não há como se exigir do autor a produção de prova negativa, competindo ao devedor comprovar a quitação mediante recibo.

Por fim, confessa a ré que se encontra inadimplente com os aluguéis vencidos em setembro e outubro de 2015 (**confira folhas 40**), o que, por si só, permite o acolhimento da pretensão do autor.

Por meio da petição de folhas 58/59 o autor informa que a ré desocupou o imóvel, razão pela qual o pedido de despejo perdeu seu objeto.

Diante do exposto:

a) julgo extinto o processo, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 267, VI, do Código de Processo Civil, com relação ao pedido de despejo, ante a perda do objeto;

b) acolho o pedido, com resolução do mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de declarar rescindida a relação locatícia existente entre as partes, por falta de pagamento, condeno a ré no pagamento dos aluguéis em atraso até a desocupação do imóvel, acrescidos da multa contratual, devidamente corrigido e acrescido de juros de mora desde a data dos respectivos vencimentos Sucumbente, arcará a ré com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 20% sobre o valor da condenação. Observe-se, todavia, os benefícios da justiça gratuita deferidos à ré.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 25 de novembro de 2015.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA 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**