

**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: **1012384-70.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Lucia Maria Justi Picinin**
 Requerido: **Rubens Maritaca Rodrigues de Oliveira e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****Processo nº 1012384-70.2016****VISTOS**

LÚCIA MARIA JUSTIN PICININ ajuizou Ação de **DESPEJO c.c COBRANÇA DE ALUGUEIS** em face de **RUBENS MARITACA RODRIGUES DE OLIVEIRA, ALZIRA RODRIGUES DE OLIVEIRA e ELIANE ALVES DE CARVALHO**, todos devidamente qualificados.

A requerente informa ter locado imóvel de sua propriedade para fins residenciais a Rubens. Alzira e Eliane participaram da avença como fiadoras. Argumentou que as partes acordaram valor locatício inicial de R\$ 1.051,09, já incluído neste valor a quantia referente ao IPTU mensal. Alegou que o locatário Rubens encontra-se inadimplente em relação ao aluguel de 10/09/2016 e ainda de duas (02) parcelas de um acordo firmado, com vencimento em 09/09/2016 e 09/10/2016, totalizando o montante de R\$ 2.321,58. Juntou planilha de débito no montante acima mencionado. Requereu a rescisão do contrato, o despejo do postulado Rubens e a condenação dos réus



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

(solidariamente) a pagar o valor total dos encargos locatícios até a efetiva desocupação do imóvel.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 04/34.

O locatário Rubens e a fiadora Eliane foram devidamente citados as fls. 100/101 e deixaram de oferecer defesa nos autos, conforme certificado a fls. 111.

A corré Alzira, citada a fls. 59, ofereceu defesa a fls. 61/66, alegando que: as partes celebraram contrato de locação em 10/05/2016, pelo prazo de 30 meses, pelo valor mensal de R\$ 971,49, o qual deveria ser pago até o dia 28 de cada mês, e nesta hipótese, havia um desconto de R\$ 161,91; sustentou que tal valor de aluguel seria pelo prazo de doze meses e após, o aluguel deveria ser reajustado pelo IGP, inclusive o desconto. Ponderou que até julho de 2016 houve o cumprimento do pagamento dos locativos e após, devido a problemas financeiros não tem condições de honrar com o pagamento da dívida. Sustentou que é pessoa idosa e não tem condições de procurar outro local para viver com sua filha e uma neta de 11 anos. Propôs o parcelamento da dívida em 40 parcelas de R\$ 292,99, sem prejuízo do valor locatício relativo ao mês atual. Por fim se insurgiu com o valor cobrado pela requerente. Alegou que a requerente menciona um acordo havido entre as partes, mas não encartou qualquer documento que embasasse tal informação. Pediu que para fins de apuração do débito em questão seja aplicada a TR. Pediu que os juros moratórios incidam somente após a citação. Juntou uma planilha de débito.

Sobreveio réplica a fls. 86/77, onde a autora sustentou que no cálculo apresentado pela fiadora, a mesma não incluiu os valores de custas, despesas processuais e honorários advocatícios. No mais, rebateu todos os termos da defesa.

**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, no estado em que se encontra a lide por entender completa a cognição.

A causa comporta julgamento antecipado nos termos do art. 355, II, do Código de Processo Civil.

Ante a ocorrência do efeito material da revelia de Rubens e Eliane presumem-se verdadeiros os fatos alegados na inicial (art. 344 do CPC) em relação a eles.

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 e encargos da locação.

A pretensão deduzida na inicial não se limitou ao despejo, sendo cumulado **pedido** de cobrança de alugueres.

Como já dito, com o silêncio os correqueridos Rubens e Eliane confessaram a mora, devendo pagar os locativos e consectários da avença deixados “em aberto”.

A defesa da corré Alzira encartada a fls. 61/66 também não merece prosperar.

A alegação de dificuldade financeira, apesar de digna de nota, não tem o condão de alterar o desfecho da lide, direcionada para a procedência.



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

No contrato por cópia a fls. 14/30, especificamente na Cláusula IV do contrato (fls. 16, item “1”), ficou pactuado que o aluguel mensal inicial estabelecido para a locação para o período de 10/05/2016 a 10/05/2017, é R\$ 971,49, que deveriam ser pagos até o dia 28 de cada mês; por abono de pontualidade FOI concedido um desconto de R\$ 161,91 e após 12 meses do início, haveria um reajuste do valor locatício, inclusive do desconto, pela variação anual do IGP.

No termo de esclarecimentos de fls. 30, na cláusula 3º, ficou expressamente consignado que os encargos da locação seriam a cota mensal de condomínio, IPTU, seguro, etc.

Como não ocorreu o pagamento nas datas previstas o abono não se aplica e, assim, merece ser cobrado o locativo “cheio”.

Finalizando, reparo merece o cálculo apresentado pela locadora:

Menciona ela valores referentes a parcelas de um acordo, mas não juntou nenhum documento a respeito. Assim, tais valores deverão ser excluídos do cálculo (R\$ 208,04).

* * *

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 **RUBENS MARITACA RODRIGUES DE OLIVEIRA**, assinalando-lhe, para voluntária desocupação, o prazo de **QUINZE (15) DIAS**,


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

nos termos do art. 63, parágrafo 1º, "b", da Lei acima referida.

Outrossim, **condeno os requeridos** (RUBENS MARITACA RODRIGUES DE OLIVEIRA, ALZIRA RODRIGUES DE OLIVEIRA e ELIANE ALVES DE CARVALHO), solidariamente, ao pagamento dos aluguéis e encargos deixados em aberto no valor de R\$ R\$ 2.113,54 (dois mil e cento e treze reais e cinquenta e quatro centavos) com correção a contar do ajuizamento e juros de mora à taxa legal a contar do chamado. Deve, ainda, pagar os aluguéis e encargos que se venceram no curso da lide, nos termos do art. 323, do NCPD, com correção a contar de cada vencimento até que ocorra a evacuação. Tudo acrescido de juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Sucumbentes, os postulados pagarão as custas processuais e honorários advocatícios fixados no despacho de fls. 35.

Nesta oportunidade, defiro à corré Alzira os benefícios da gratuidade de justiça. Assim, em relação a ela, as verbas de sucumbência, deverão obedecer ao disposto nos termos do art. 98, parágrafo 3º do CPC,

Transitada em julgado esta decisão, o vencedor deverá iniciar o cumprimento de sentença, promovendo o requerimento necessário nos termos do art. 523 e 524, do NCPD.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 05 de julho de 2018.



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**