

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1007371-27.2015.8.26.0566
Classe - Assunto	Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento
Requerente:	Cleide Maria Lavandoski Bavero
Fiador (Passivo) e	Rodrigo Fontana e outros
Requerido:	

CLEIDE MARIA LAVANDOSKI BAVERO ajuizou ação contra RODRIGO FONTANA E OUTROS, pedindo o despejo da ré, do prédio situado na Rua George Ptak nº 763, Jardim São Paulo, nesta cidade, haja vista as falta de pagamento dos aluguéis vencidos desde janeiro do corrente ano, bem como despesas de consumo de água, além dos encargos locatícios, tudo somando R\$ 20.940,93, a cujo pagamento pede o pagamento da locatária e também dos fiadores.

Os réus foram citados e contestaram o pedido, alegando ter havido desocupação do imóvel em 15 de março de 2015, não sendo devedores de nada mais desde então, restando apenas os locativos vencidos até março. Alegaram pender discussão de uma conta de consumo de água perante a autarquia municipal, de valor excessivo.

Manifestou-se a autora.

O processo foi saneado.

Em audiência, infrutífera a proposta conciliatória, foram ouvidas as testemunhas arroladas.

Encerrada a instrução, as partes apresentaram alegações finais escrituras, cotejando a prova e ratificando suas teses.

É o relatório.

Fundamento e decido.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Não houve formal impugnação ao benefício da Justiça Gratuita à autora, por parte dos réus, pelo que este juízo nada dirá a respeito.

Cobram-se aluguéis vencidos desde 25 de janeiro deste ano e contas de consumo de água.

Os aluguéis seriam pagos por intermédio de cheques previamente emitidos, os quais constituíam instrumento de pagamento, não de garantia, muito menos dupla garantia, pois firmatária dos cheques foi exatamente a fiadora, embora em nome da pessoa jurídica. Não se trata de cheque de terceiro nem de garantia prestada por outrem.

Alegaram os réus que houve desocupação do prédio locado em 15 de março de 2015, pelo que de nada mais seriam devedores desde então. Era deles o ônus da prova, ou seja, a obrigação de provar que houve restituição do prédio à locadora nessa época.

A devolução teria ocorrido perante Clauber Bavero, irmão da autora, por intermédio do Sr. Célio Rocha da Silva.

Célio firmou o documento de fls. 65, aludindo a entrega do imóvel ao Sr. Clauber.

Pedro Felício de Camargo, ouvido em juízo, esclareceu que o barracão alugado estava fechado no mês de abril e alegou que ouviu do próprio Rodrigo a informação de que teria devolvido para um dos proprietários (fls. 104).

Célio comentou ter executado serviços de reforma no prédio, que foi então entregue a um rapaz, que inclusive dispensou a colocação de cadeado (fls. 105). Esse rapaz *seria o proprietário do imóvel*.

Paulo César Gonçalves confirmou o fechamento da sala (fls. 106).

Disseram os réus, na contestação, que jamais tiveram contacto pessoal com a autora e que as tratativas eram com seu irmão, Clauber, para quem Célio teria entregue o imóvel, ao final dos serviços de reforma. O documento de fls. 65, ratificado em juízo pelo próprio Célio, confirmaria esse fato.

Sucede que não tiveram interesse algum de apresentar em juízo, de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

arrolar como testemunha, o tal Clauber, que poderia ou não confirmar esse fato. Era compreensível que a autora não o fizesse, pois em relação a ela havia o impedimento de arrolar o próprio irmão (CPC, art. 405, § 2º, inc. I).

Célio declinou no documento de fls. 65 o nome do recebedor do prédio. Evidentemente não foi ele quem redigiu o documento. No entanto, ouvido em juízo, não declinou o nome, limitando-se a dizer que conversou com um rapaz cujo nome não recordava, *mas que seria o proprietário do imóvel*, que inclusive dispensou a colocação de cadeado (fls. 105).

Soa estranho que Célio tenha executado os serviços a mando de seu empregador e depois conversado com alguém que ele sequer conhecia, deixando com esse alguém o prédio, sem referir qualquer determinação do empregador a respeito.

Soa estranho que os réus, afirmando em juízo que sempre cuidaram dos assuntos da locação com o irmão da autora, não tenham procurado por ele, para a entrega das chaves. O próprio Célio nada referiu sobre as chaves, como as obteve e o que fez delas, ao concluir o serviço.

Soa estranho que os réus, se desocuparam o imóvel em março de 2015, não tiveram o interesse, o cuidado, de recuperarem os cheques dados previamente em pagamento, alguns deles por locativos então vincendos (fls. 45/50).

Soa estranho que, recebendo em 16 de abril de 2015 a correspondência reproduzida a fls. 35/36, não disseram e nenhuma atitude tomaram.

Por fim, o documento de fls. 38, oriundo do Serviço Autônomo de Água e Esgoto, demonstra consumo de água nos meses de maio e junho, sintoma de que o prédio estava ocupado. Se estava ocupado por outrem, teria sido relativamente simples os réus diligenciarem informação sobre quem seria (se de fato não era a própria locatária). O consumo do mês de abril foi bem pequeno e a conta do mês de março foi paga, mas tais aspectos não excluem a ilação ora tirada, de que vazio o prédio não estava.

Daí porque, ausente prova cabal do fato alegado, de encerramento da locação em março de 2015, respondem a locatária e os fiadores pelos aluguéis

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

que se venceram até a efetiva desocupação do prédio.

Relativamente à conta do mês de junho de 2014, incumbe à locatária discutir com a autarquia municipal o valor, sustentando eventual erro. Se tiver êxito, poderá recobrar da autora.

Diante do exposto, acolho o pedido e decreto o despejo da ré, do prédio locado, assinando o prazo de quinze dias para desocupação voluntária. Além disso, condeno os réus ao pagamentos dos aluguéis vencidos desde 25 de janeiro de 2015, até a data da imissão da autora na posse, com correção monetária, juros moratórios e multa de 10%, bem como ao pagamento das faturas de consumo de água apontadas a fls. 38 e das subsequentes, até a restituição do prédio, com correção monetária e juros moratórios.

Condeno-os, ainda, ao pagamento das custas e despesas processuais, e dos honorários advocatícios fixados em 15% do valor da dívida.

P.R.I.C.

São Carlos, 19 de outubro de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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