

P O D E R J U D I C I Á R I O
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:	1004549-94.2017.8.26.0566
Classe - Assunto	Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento
Requerente:	Neusa Cresencio da Silva
Requerido:	Elaine Cristina Gonzales e outros

NEUSA CRESENCIO DA SILVA pediu o despejo de **ELAINE CRISTINA GONZALES E ELIAS APARECIDO PEREIRA LEME** do imóvel locado, situado na Rua Paschoal Mecca, nº 79, Vila Santa Maria II, nesta cidade, haja vista a falta de pagamento dos aluguéis e encargos da locação. Além disso, pediu a condenação dos locatários e da fiadora **MARLY APARECIDA DA COSTA** ao pagamento do débito.

Os réus foram citados e apresentaram defesa, aduzindo que desocuparam o imóvel e que não receberam o recibo referente ao pagamento do aluguel do mês de março de 2017.

Houve réplica.

As chaves do imóvel foram entregues para a autora.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O abandono do imóvel, antes de proferida a sentença e com a imissão do locador na posse, implica o desaparecimento do objeto do pedido (ou causa de pedir), restando apenas a decisão sobre os encargos da lide (Restiffe Neto, Locação - Questões Processuais, 2ª edição, RT, 1981; RT 523/237; JTACSP 86/279). Tais encargos são atribuídos aos réus, que deram causa à instauração da lide, faltando injustificadamente com o pagamento devido.

Subsiste o interesse processual da autora, no tocante ao pedido de condenação dos réus e da fiadora ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação, o qual deve ser acolhido, porquanto não foi comprovado nos autos o adimplemento das obrigações assumidas no contrato de locação.



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

Consigna-se que a prova do pagamento dos aluguéis e encargos da locação somente pode ser feita mediante a apresentação de recibo, conclusão que se extrai dos artigos 319 e 320 do Código Civil, bem como do art. 22, inciso VI, da Lei 8.245/91. Nesse sentido, a produção de prova testemunhal torna-se desnecessária, pois os depoimentos colhidos não poderão suprir o verdadeiro comprovante de pagamento: o recibo de quitação. Aliás, na hipótese de recusa do locador em dar a quitação regular, cabia ao locatário reter o pagamento e ajuizar a devida ação consignatória.

Refiro precedentes do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"Locação. Cobrança de débitos locatícios. Cerceamento de defesa inexistente. Prova de quitação se faz com exibição de recibo emitido pelo credor (art. 320, C. Civil). Ônus que incumbia aos réus apelantes (art. 333, II, CPC). Audiência de conciliação, cuja realização não era obrigatória na hipótese. Composição entre as partes, ademais, que poderia ser buscada diretamente entre os litigantes. Abatimento devido do valor caucionado a título de garantia do contrato locatício. Apelo parcialmente provido, rejeitada preliminar de nulidade." (Apelação nº 4008951-71.2013.8.26.0320, 34ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Soares Levada, j. 20.10.2014).

"Locação de imóvel. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com pedido de cobrança. Pagamento. Prova. Pagamento se prova mediante juntada de recibo de quitação, incabível a prova oral. Recurso não provido." (Apelação nº 1007733-24.2015.8.26.0309, 28ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Cesar Lacerda, j. 02/12/2016).

"Locação de imóveis. Inadimplemento. Ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis. 1. Cabe ao juiz avaliar a necessidade da realização da prova, e, afigurando-se presentes, ao julgador, os elementos suficientes a firmar seu convencimento, nada há de ilegal ou teratológico na prolação da sentença, não havendo falar-se em cerceio de defesa pela não realização de prova oral ou pericial. Preliminar rejeitada. 2. Incumbe ao devedor comprovar o pagamento das verbas cobradas, e não ao credor demonstrar o inadimplemento. 3. O pagamento de aluguéis se comprova mediante recibo respectivo de quitação, revelando-se insuficiente a realização de audiência para tal fim. 4. A ação de despejo fundada no inadimplemento não requer a notificação prévia do locatário. 5. Rejeitaram a preliminar e negaram provimento ao recurso." (Processo nº : 0001153-98.2013.8.26.0653, 25ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Vanderci Álvares, j. 06/08/2015).

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

A multa contratual deve ser excluída, pois não pode haver cumulação da multa compensatória com a moratória pelo mesmo fato gerador. Nesse sentido: "(...) A multa compensatória não é devida na hipótese de inadimplemento de aluguéis, já que tal infração é penalizada com a multa moratória" (TJSP, Apelação nº 9212207-16.2008.8.26.0000, 28ª Câmara da Seção de Direito Privado, Rel. Des. Manoel Justino Bezerra Filho).

Diante do exposto, **julgo prejudicado** o pedido de despejo, com fundamento no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Outrossim, **acolho o pedido** remanescente e condeno Elaine Cristina Gonçalves, Elias Aparecido Pereira Leite e Marly Aparecida da Costa a pagarem para a autora o valor correspondente aos aluguéis e respectivos encargos da locação, correspondentes aos meses de fevereiro, março, abril e maio, até a data da entrega das chaves em Cartório, com correção monetária, juros moratórios e multa moratória de 2%, excluindo-se a multa compensatória, além das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da dívida.

A execução das verbas sucumbenciais, porém, **fica suspensa**, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil, pois defiro aos réus o benefício da justiça gratuita.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 03 de julho de 2017.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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