


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 Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>
SENTENÇA

Processo Digital nº: **1008809-25.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **SARAH JESSICA MAZARO**
 Requerido: **FERNANDO APARECIDO SOUZA**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

SARAH JESSICA MAZARO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança em face de FERNANDO APARECIDO SOUZA, também qualificado, alegando tenha locado ao réu o imóvel residencial da Avenida Otto Werner Rosel, nº 777, Condomínio Terra Nova, casa nº. 137, Jardim Ipanema, São Carlos, com aluguel no valor de R\$ 650,00, cujos pagamento o réu não teria honrado, achando-se em mora em relação àqueles vencidos em 20 de julho de 2014 e em 20 de agosto de 2014, de modo que requereu a citação do réu para purgar a mora sob pena de decretação do despejo, com sua condenação ao pagamento de todas as parcelas locatícias vencidas e vincendas até a efetiva entrega do imóvel, incluindo as taxas de condomínio, bem como das custas processuais e honorários advocatícios.

A ré contestou o pedido sustentando, em preliminar, a ilegitimidade da autora que não teria comprovado ser a inventariante dos bens deixados por seu pai, proprietário do imóvel, de modo que não seria ela a locadora do imóvel, mas sim a pleiteado. Considerando que quem é responsável pelos bens é somente o inventariante, Sr. *Fernanda Falco*; no mérito, afirma ter sido ludibriado pela autora que vinha se passando por proprietária do imóvel, sendo falsas as afirmações de que não vinha mais pagando os alugueis conforme seu direito em recebê-los, tanto que a teria procurado para solução da questão, mas em todas as oportunidades teria ela se negado a receber, aduzindo existir “harmonia” (sic.) em que atrasasse um mês ou dois os alugueis, que seriam depois recebidos “sem problema” (sic.), conforme ocorrido por uma ou duas vezes, de modo que o pleito de despejo configuraria infração ao art. 51, § 1º, inciso III, do Código de Defesa do Consumidor, além de atingir sua moralidade, personalidade e afetividade, causando-lhe constrangimentos, vexames, dores, enfim, sentimentos e sensações negativas, pelo que reclama indenização por dano moral, requerendo a improcedência da ação e a declaração de que a autora litiga de má-fé.

A autora replicou postulando a rejeição da preliminar, porquanto a lei não exige que o locador seja proprietário do imóvel, enquanto no mérito destacou que os pagamentos eram realizados por depósito em conta-poupança da autora, de nº 510.017.536-9, agência 0918-0, do *Banco do Brasil* de Descalvado, não tendo havido negativa alguma em receber o valor dos alugueis em atraso, de modo que reiterou os pedidos da inicial.

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 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>**

A autora é parte legítima para propositura da ação na medida em que figura como locadora no contrato (*vide fls. 19*), cumprindo lembrar, “*Titularidade dominial sobre o imóvel não constitui requisito para dá-lo em locação. - Ausente prova de pagamento, o pedido é procedente. Sentença mantida - Recurso não provido*” (cf. Ap. nº 0007139-17.2011.8.26.0002 - 29ª Câmara de Direito Privado TJSP - 25/03/2015 ¹).

Rejeito a preliminar.

Quanto à falta de pagamento dos aluguéis vencidos a partir de 20 de julho de 2014, o réu não nega tal fato.

Busca justificar que, não sendo a autora proprietária do imóvel, não teria ele o dever de pagar-lhe os valores em mora, o que, com o devido respeito, não corresponde ao melhor direito, como acima visto.

E tampouco se pode admitir a versão do réu, sobre “*existir harmonia*” (sic.) com a autora no sentido de permitir-lhe atrasar o pagamento de um mês ou dois os aluguéis, que seriam depois recebidos “sem problema” (sic.).

É que, conforme o próprio réu afirma em contestação, tal fato teria se verificado “*por uma ou duas vezes*” (sic.), o que, por si, não poderia ter o condão de configurar prática habitual na execução, de modo que a mera tolerância do credor em receber por uma ou duas vezes o aluguel com atraso não pode significar direito constituído em favor do locatário.

Mas o mais importante nessa questão é o fato de que não haja prova alguma desse recebimento em atraso, o que cumpria ao réu demonstrar pelo imprescindível recibo.

Tampouco o apelo à aplicação do art. 51, § 1º, inciso III, do Código de Defesa do Consumidor, se mostra possível, uma vez que a relação de locação não configura relação de consumo.

Para rematar, diga-se, a respeito da alegação do réu de que teria havido recusa da autora em receber valores em atraso, que se havia mesmo intenção do réu em quitar a dívida, poderia tê-lo feito purgando a mora na ocasião da contestação, de modo que, não havendo argumento válido a afastar a mora, de rigor é a decretação do despejo.

Em relação ao pedido de cobrança, cumpre considerar não caiba ao Juízo requisitar informes do *Condomínio Terra Nova*, dado se tratar de relação entre a locadora e o próprio condomínio.

Reconhece-se, não obstante, seu direito ao recebimento de valores em mora a esse título, o que deverá ser objeto de demonstração por ocasião da liquidação da sentença.

Ao réu cumprirá, portanto, arcar com o pagamento do valor dos aluguéis vencidos a partir de 20 de julho de 2014, pelo valor de R\$ 650,00, bem como com o valor das despesas de condomínio em aberto, os quais deverão ser acrescidos de correção monetária pelo índice do INPC, como ainda de juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos respectivos vencimentos, conforme vier a ser apurado em regular liquidação por cálculo.

O réu sucumbe e deverá arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que DECRETO O DESPEJO para que o réu FERNANDO APARECIDO SOUZA restitua à autora SARAH JESSICA MAZARO o imóvel da Avenida Otto Werner Rosel, nº 777, Condomínio Terra Nova, casa nº. 137, Jardim Ipanema, São Carlos, no prazo de quinze (15) dias, sob pena de execução coercitiva, e CONDENO o réu FERNANDO APARECIDO SOUZA a pagar à autora SARAH JESSICA MAZARO o valor que vier a ser apurado em regular liquidação por cálculo

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.

**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**
Público<< Campo excluído do banco de dados >>

referente aos aluguéis vencidos a partir de 20 de julho de 2014, pelo valor de R\$ 650,00 (*seiscentos e cinquenta reais*) por mês, bem como com o valor das despesas de condomínio em aberto, os quais deverão ser acrescidos de correção monetária pelo índice do INPC, como ainda de juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos respectivos vencimentos, e CONDENO o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 26 de março de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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