

**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: **1001213-19.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento - Inadimplemento**  
 Requerente: **Josiane Senapeschi e outro**  
 Requerido: **Irineu J. Moraes de Oliveira**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS**

**JOSIANE SENAPESCHI e CARLOS ALBERTO MARINHO SORIANO** ajuizou a presente **AÇÃO DE DESPEJO cc COBRANÇA** em face de **IRINEU J. MORAES DE OLIVEIRA**, ambos devidamente qualificados.

Aduziu o autor, em síntese, que locou ao réu um imóvel comercial de sua propriedade e que desde dezembro de 2014 não são pagos locativos, totalizando um débito de R\$ 9.600,00.

A inicial veio instruída com documentos.

Devidamente citado, o requerido contestou sustentando que na verdade as partes celebraram de forma verbal contrato de compra e venda do imóvel em questão. Combinaram que seriam feitos pagamentos mensais de R\$ 600,00 e que depois de regularizados os documentos pagaria a quantia de R\$ 50.000,00 até integralizar o preço de R\$ 80.000,00. Alegou, ainda, que o coautor Carlos passava para receber as parcelas (de R\$ 600,00) e em algumas oportunidades (em alguns meses) foram assinados recibos de pagamento; que no entanto, em dado momento o co-autor deixou

**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**

de receber. Rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 36/38.

As partes foram instadas a produzir provas e as partes pleitearam a oitiva de testemunhas.

Em resposta ao despacho de fls. 44 o requerido peticionou informando não ter outros recibos, apenas juntados com a defesa.

**É o relatório.**

**Decido**, antecipadamente, por entender completa a cognição nos moldes em que a controvérsia se estabilizou.

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/encargos da locação.

Embora na peça de defesa o requerido alegue que o contrato verbal firmado entre as partes era, na verdade, de compra e venda e que fazia pagamentos regulares ao coautor Carlos, nada trouxe aos autos nesse sentido.

Nem ao menos contranotificou os autores ao tomar conhecimento da natureza do débito (cf. notificação de fls. 13/15).

Em sua defesa não nega o débito. Sustenta apenas que efetuou pagamentos sem ter exigido ou mesmo recolhido "recibos".

Ocorre que pagamento se prova com "recibo" ou documento similar e nada foi apresentado nos autos. Os documentos de fls. 30 se prestam a dar quitação parcial; totalizam R\$ 1.800,00 e dizem respeito apenas aos meses de março, abril e agosto.



**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**

Neles nada foi lançado sobre o pagamento de parcelas do **preço do imóvel, ou seja, sobre a efetiva ocorrência de uma venda.**

Tudo indica ter sido acertado que o requerido alugaria o imóvel até que a documentação para venda ficasse pronta e aí sim, seria cogitada a referida transação.

Cabe ressaltar ainda o disposto no art. 108 do Código Civil. Como se denota, o texto legal determina a realização da escritura pública para validar os negócios jurídicos que visam constituir, transferir, modificar ou renunciar direitos reais sobre imóveis

Some-se que não há notícia da interposição de recurso contra o despacho que indeferiu o pedido de prova oral.

É o que basta para a solução desta LIDE.

Assim, ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial, para reconhecer que entre as partes ocorreu uma avença de locação, que por força desta decisão rescindo, nos termos do art. 9º, III, da Lei 8.245/91. Outrossim **DECRETO O DESPEJO** de **IRINEU J. MORAES DE OLIVEIRA**, assinalando-lhe, para voluntária desocupação, o prazo de **QUINZE (15) DIAS**, nos termos do art. 63, parágrafo 1º, "b", da Lei acima referida.

Por derradeiro, **CONDENO** o requerido **A PAGAR** aos autores, **JOSIANE SENAPESCHI** e **CARLOS ALBERTO MARINHO SORIANO**, a quantia de R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais), conforme cálculo de fls. 03, com correção a contar do ajuizamento, mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação. Deve, ainda, pagar os encargos que se venceram no curso da lide, nos termos do artigo 323, do CPC.

Sucumbente, o demandado pagará as custas processuais e honorários advocatícios fixados no despacho de fls. 16, desde que a execução dos alugueres se dê nesses autos. Caso sejam perseguidos em ação autônoma,



**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**

por meio de execução de título extrajudicial ou cobrança, os honorários para essa ação de despejo ficam estabelecidos em R\$ 1.000,00, a fim de não se configurar *bis in idem* a execução de tal verba.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário, nos termos dos artigos 523 e 524, do CPC.

**P.R.I.**

São Carlos, 05 de agosto de 2016.

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