



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1007711-34.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Donizetti Alexandre**
 Requerido: **Rosana Tito da Costa**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor Donizetti Alexandre propôs a presente ação contra a ré Rosana Tito da Costa, requerendo seja declarada rescindida a relação locatícia e o consequente decreto de despejo, em caso de não purgação da mora no valor de R\$ 2.450,62.

A ré Rosana Tito da Costa, em contestação de folhas 29/35, requer a improcedência da ação, alegando que: a) celebrou contrato de locação com o autor que iniciou-se em julho de 2004; b) nunca deixou de efetuar o pagamento do aluguel e nunca atrasou a data do vencimento; c) passa atualmente por uma grave situação financeira e para piorar foi demitida e está cumprindo o prazo do aviso prévio; d) reconhece a existência da dívida, mas não na forma como apresentada na inicial, considerando-a abusiva, uma vez que já adimpliu grande parte do débito; e) as contas de água dos meses de maio, junho e julho e as contas de luz dos meses de maio e junho já foram quitadas, restando em aberto ainda o pagamento das contas de luz dos meses de julho e agosto e a conta de água do mês de agosto; f) o autor não tem legitimidade para cobrar os encargos; g) os aluguéis de maio e junho de 2016 foram pagos; h) o pagamento do aluguel do mês de agosto foi recusado pela administradora, diante da existência de débitos em atraso dos meses anteriores; h) a cobrança dos honorários e custas processuais é indevida; i) tentou realizar o pagamento do aluguel do mês de agosto antes do vencimento, por esta razão a multa cobrada deverá ser desconsiderada; j) pretende efetuar o pagamento dos alugueis e encargos atrasados de forma parcelada.

Réplica de folhas 50/59.

Relatei. Decido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a prova oral ou pericial, orientando-me pelos documentos carreados aos autos (CPC, artigo 434).

De início, defiro os benefícios da justiça gratuita à ré, diante do documento de folhas 40/41. Anote-se.

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis proposta por Donizetti Alexandre em face de Rosana Tito da Costa. Aduz o autor que firmou contrato escrito com a ré com início em 02/07/2004, pelo prazo de 12 meses, para o aluguel do imóvel localizado na Rua Paraná, nº 105, Jardim Cruzeiro do Sul, São Carlos/SP, todavia a autora, encontra-se inadimplente com os aluguéis e demais encargos contratuais desde o mês de maio de 2016, totalizando a quantia de R\$ 2.450,62.

A ré confessou que não vem efetuando o pagamento dos aluguéis, alegando que tentou efetuar uma renegociação da dívida com o autor, todavia, não obteve êxito. A prova de quitação dos aluguéis competia à ré, tendo em vista que não há como impor ao autor a produção de prova negativa.

A ré comprovou o pagamento dos alugueis dos meses de maio e junho (**confira folhas 42**), o pagamento das contas de água dos meses de maio, junho e julho (**confira folhas 44**), o pagamento das contas de luz dos meses de maio e junho (**confira folhas 45**) e o pagamento de custas processuais e honorários (**confira folhas 43**).

Diante da confissão da ré de que não vem efetuando o pagamento dos aluguéis, de rigor o reconhecimento do débito relativo aos meses de julho e agosto de 2016 e os encargos relativos aos meses de julho e agosto, com a observação de que a eles deverão ser acrescidos os aluguéis e encargos até a efetiva desocupação do imóvel.

Decorrido o prazo legal, a ré não purgou a mora, razão pela qual de rigor a procedência do pedido de rescisão contratual e o despejo, ante a não purgação da mora.

Posto isso, acolho o pedido inicial, resolvendo o mérito nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de declarar rescindida a relação locatícia existente entre as partes, por falta de pagamento, assinando o prazo de quinze dias para desocupação voluntária do imóvel, sob pena de desocupação forçada. Sucumbente, condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia, com


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado, observando-se os benefícios da Justiça Gratuita. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do ex-presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: "Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido".

Decorrido o prazo de 15 dias, não havendo desocupação voluntária, expeça-se o competente mandado de despejo coercitivo.

Fixo os honorários advocatícios em favor da patrona da ré no valor máximo previsto na tabela do convênio da OAB/Defensoria Pública. Com o trânsito em julgado, expeça-se a competente certidão de honorários a favor da defensora da ré.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 31 de agosto de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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