

**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: **1011953-36.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Espécies de Contratos**  
 Requerente: **Valdir Sciensa**  
 Requerido: **Daniele Cristina da Silva**

**VALDIR SCIENSA** ajuizou ação contra **DANIELE CRISTINA DA SILVA**, pedindo a decretação do despejo da ré do imóvel situado na Alameda dos Crisântemos, nº 272, apto 34, Parque Arnold Schmidt, nesta cidade, haja vista a falta de pagamento dos aluguéis e encargos da locação, cujo pagamento também almeja a condenação, com as obrigações que se vencerem no curso do processo.

A ré foi citada e contestou o pedido, aduzindo em preliminar a ilegitimidade ativa, a falta de interesse processual, a ausência de citação do fiador e incorreção do valor dado a causa. No mérito, defendeu que a correção monetária deve ser calculada com base na variação da Taxa Referencial e que os juros moratórios são devidos a partir da citação.

Houve réplica.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

O autor é proprietário do imóvel e figura como locador no contrato de locação celebrado entre as partes, de modo que detém pertinência subjetiva para figurar no polo ativo. Aliás, o fato da Imobiliária Cardinalli atuar como representante do autor não altera a sua legitimidade ativa *ad causam*.

O interesse de agir está devidamente demonstrado, pois há pretensão resistida e a via processual eleita pelo autor é adequada. É dispensável a juntada do demonstrativo das despesas do condomínio, pois o documento apresentado à fl. 18 comprova os encargos condominiais devidos pela ré. Além disso, não tem fundamento a alegação de ser indispensável a apresentação do "comprovante da inadimplência", na medida em que, se houve adimplemento, bastaria à ré demonstrar a quitação.

**1011953-36.2016.8.26.0566 - lauda 1**

**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 prospera a alegação da ré de que o fiador deve ser obrigatoriamente citado para integrar a relação processual, porquanto, tratando-se de devedores solidários, o credor tem direito de exigir de um ou de alguns dos devedores a dívida comum (art. 275 do Código Civil). Trata-se, portanto, de hipótese de litisconsórcio passivo facultativo. Nesse sentido:

"Apelação Cível. Ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com cobrança de aluguéis e encargos. Sentença de parcial procedência. Autor que desistiu da ação em relação aos fiadores, desistência essa que foi homologada na sentença. Apelação do autor, postulando pela reconsideração da homologação da desistência. Inexistência de litisconsórcio passivo necessário entre os locatários e os fiadores. Solidariedade passiva (art. 275, CC). Desistência da ação em relação aos fiadores que era possível. Apelação não provida." (Apelação nº 0001412-02.2013.8.26.0554, 35ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Moraes Pucci, j. 13/06/2016).

O valor atribuído à causa está em consonância com o previsto no art. 58, inciso III, da Lei 8.245/91, isto é, o correspondente a doze meses de aluguel. Rejeito as preliminares arguidas.

A relação locatícia existente entre as partes está devidamente comprovada pelo contrato juntado à fl. 11/16. Alegou o autor que a ré deixou de pagar os aluguéis e encargos de locação a partir de agosto de 2016, fato não impugnado na contestação, de modo que o pedido deve ser acolhido. Ademais, era ônus da ré comprovar o pagamento dos valores cobrados pelo autor, pois não há como atribuir a ele a prova de fato negativo, ou seja, de que não houve adimplemento das obrigações.

Também está demonstrado nos autos o valor da despesa condominial que mensalmente deixou de ser paga, não havendo qualquer alegação específica da locatária quanto ao valor em si e sequer negou ter recebido a cobrança mensal, como geralmente acontece em prédios de apartamento. Aliás, sabendo, como sabia e sabe, que estava sujeita ao pagamento de condomínio, seria inaceitável qualquer alegação de desconhecimento de valor.

Quanto ao critério utilizado para correção monetária, mostra-se mais adequada a utilização dos índices previstos na Tabela Prática do Tribunal de Justiça, sendo que a Taxa Referencial não retrata especificamente a variação do poder aquisitivo da moeda. Por fim, tratando-se de inadimplemento de obrigação, positiva e líquida, no seu termo, os juros moratórios são contados desde a data do vencimento, nos termos do art. 397 do Código Civil.

**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

Diante do exposto, **acolho o pedido** e decreto o despejo da ré do prédio locado, assinando-lhe o prazo de quinze dias para desocupação voluntária. Outrossim, condeno-a ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação, vencidos até a data do ajuizamento, somando R\$ 2.456,96, além daqueles que se venceram posteriormente, até a efetiva desocupação do prédio, com correção monetária e juros moratórios subsequentes aos já contabilizados na planilha de fl. 10, além das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e honorários advocatícios da patrona do autor fixados em 10% do valor da condenação (incumbe ao juiz da causa a fixação).

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 13 de janeiro de 2017.

  
**Carlos Castilho Aguiar França**  
**Juiz de Direito**

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