



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1001745-27.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Ana Paula Rodrigues Neves**
 Requerido: **Oswaldo Cassio de Paiva**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

ANA PAULA RODRIGUES DAS NEVES propõe a ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis contra **OSVALDO CASSIO DE PAIVA**. Alega, em síntese, que locou imóvel para o requerido de forma verbal, porém este não cumpriu com o pagamento dos alugueres. Requer o despejo, o pagamento dos débitos, bem como os demais pedidos de estilo.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 05/13.

O réu, devidamente citado, apresentou resposta sob a forma de contestação. Alegou, preliminarmente, a ilegitimidade ativa, pois o contrato de promessa de cessão de direitos apenas garante obrigação futura. No mérito, argumenta que foram pagos os alugueres de setembro e outubro de 2014 ao marido da requerente; bem como que o imóvel foi adquirido por meio do programa “Minha Casa, Minha Vida” e não pode ser alugado até a sua quitação.

Réplica às fls. 34/35.

Instada a parte ré a informar se ainda está residindo no imóvel, o prazo transcorreu em branco (fls. 45).

É O RELATÓRIO.

FUNDAMENTO e DECIDO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O feito prescinde de outras diligências ou dilação probatória, nos termos do artigo 330, inciso I do Código de Processo Civil.

Primeiramente, afasto desde já a alegação de ilegitimidade ativa. O documento de fls. 10/13 demonstra que os direitos referentes ao respectivo imóvel já foram cedidos à requerente, sendo assim titular do direito ora vindo à baila. Trata-se de cessão de direitos, não havendo que se falar em promessa, tampouco em obrigação futura.

Passo a analisar o mérito.

A autora alega como fundamento de sua pretensão para retomada do imóvel o descumprimento de obrigação legal e contratual por parte do réu, qual seja o não pagamento dos aluguéis, conforme declinado no demonstrativo anexo à inicial (fls. 04).

As obrigações foram assumidas mediante contrato verbal, o que não se discorda nos presentes autos, sendo incontroversa a existência da avença, bem como da assunção da obrigação.

Pois bem.

Com efeito, o réu locatário obrigou-se, por meio de contrato verbal de locação, ao pagamento dos aluguéis do imóvel situado na Rua Florismundo de Almeida Marques nº 750, – Jardim Deputado José Zavaglia, nesta comarca, cuja inadimplência a autora sustenta ter a ré incorrido a partir do não pagamento do débito do aluguel de novembro de 2014.

A única impugnação específica sobre o débito, na contestação, versou sobre o fato de que a aquisição do imóvel se deu por meio de programa habitacional engendrado pelo Poder Público, destinado à população de baixa renda, e supostamente defeso o aluguel do imóvel antes da sua quitação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Entretanto, tal tese não prospera. Ainda que haja proibição de que tal imóvel seja alugado, isso não é o assunto tratado na presente demanda, tampouco desobriga o réu ao pagamento dos aluguéis.

Em suma, nada justifica que o réu deixe de efetuar os pagamentos acordados. O contrato realizado entre as partes é sinalagmático, de modo que como a outra parte cumpriu o que lhe incumbia, e assim o réu teve a posse do imóvel, o seu inadimplemento autoriza o despejo, na forma da lei, sem prejuízo do dever de pagar as quantias devidas.

Assim, a procedência é medida que se impõe.

Diante do exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos iniciais para decretar o despejo do réu, condenando-o ainda ao pagamento dos aluguéis até a data da efetivação do despejo, sendo corrigidos monetariamente segundo a tabela do TJSP desde a data de seus vencimentos, acrescendo-se de juros 1% ao mês, também do vencimento.

Devido à sucumbência, a parte ré arcará com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação devidamente atualizado.

Expeça-se o necessário.

Oportunamente, archive-se.

São Carlos, 01 de setembro de 2015.

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