



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: **1000800-35.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Vanlérço Aparecido Moreno Perea**
 Requerido: **Erivelto Fabiano Casale**

Juiz de Direito: Dr. **MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL**

Vistos.

VANLERÇO APARECIDO MORENO PEREA ajuizou ação de despejo c/c cobrança de aluguéis em face de **ERIVELTO FABIANO CASALE**. Alegou ter adquirido imóvel localizado na Rua Antônio Blanco, no bairro Tijuco Preto, nesta cidade, de **Lourdes Villani de Godoy**. Informou que a antiga proprietária mantinha contrato de locação do imóvel com o requerido, prorrogado por tempo indeterminado e permanecendo em vigência até os dias atuais. Relatou que sucedeu a antiga locadora em 13.03.2017, sendo que a partir de abril de 2017 o requerido passou a realizar o pagamento diretamente para o autor, estando inadimplente, entretanto, desde outubro de 2017. Informou que o imóvel foi sublocado a uma barbearia, conforme se pode observar com as fotos juntadas, sem qualquer autorização sua. Requereu a procedência da ação para decretar a rescisão do contrato de locação e o despejo do imóvel, e a condenação do requerido ao pagamento de R\$ 11.284,05, somados aos aluguéis e encargos que vierem a vencer no curso da ação. Por derradeiro, requereu que o réu traga aos autos os comprovantes de pagamento referentes aos encargos do imóvel.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 07/32.

Citado (fl. 54), o requerido apresentou contestação (fls. 55/60). Preliminarmente, arguiu por sua ilegitimidade passiva, visto que as atuais locatárias do imóvel são **Erika Viviane Coppi** e **Teresinha Coppi**, sendo que o contrato de locação juntado aos autos pelo autor não se encontra vigente. No mérito, afirmou que não ocupa, há muito tempo, o imóvel objeto desta ação, sendo incabível a decretação do despejo. Afirmou que em contato com a atual locadora foi informado de que o aluguel do mês de dezembro/2017 foi adimplido mediante 2 depósitos realizados na conta do autor, além do valor de R\$2.000,00 deixados com o filho do requerente, quando vendeu a loja ao dono da barbearia, que passou a explorar os dois negócios. Ressaltou ser



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

responsabilidade do autor regularizar as suas negociações com os novos locatários, sendo incabível que o requerido se responsabilize por dívida que não lhe pertence. Requereu que, em caso de condenação, sejam abatidos os valores já pagos - R\$ 3.446,00 -, além da multa, totalmente indevida, já que o contrato vigente é o contrato verbal e não o contrato juntado aos autos. Requereu a total improcedência da ação e juntou documentos às fls. 62/64.

Manifestação sobre a contestação às fls. 68/71. Com documento à fl. 72.

Feito saneado à fl. 76, afastando a preliminar arguida.

Instados a se manifestarem a respeito de possível interesse em audiência de conciliação e sobre quais provas ainda pretendem produzir, o requerente se manifestou à fl. 79 e o requerido se manteve inerte (fl. 84).

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com o conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presente as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91)."

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis proposta pelo requerente, que visa o recebimento dos aluguéis inadimplidos até o momento e a rescisão do contrato.

As preliminares já foram analisadas restando apenas a análise do mérito.

Pois bem, a locação encontra-se demonstrada com o documento de fls 18/21, e embora aquele contrato tenha sido firmado pelo prazo de 30 meses, incontroversa a prorrogação da locação até, ao menos, março de 2017.

O imóvel, conforme comprova documento de fls. 22/24, foi vendido ao autor em março de 2017 e embora o requerido informe que naquele momento já não mais ocupava o imóvel, nada veio aos autos capaz de comprovar a sua alegação.

O fim do contrato de locação se comprova com o recibo de entrega das chaves ao locador, o que não foi apresentado.

Nesse sentido o E. Tribunal de Justiça do rio Grande do Sul:


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

LOCAÇÃO. DESPEJO E COBRANÇA DE ALUGUERES. TERMO FINAL DA LOCAÇÃO. A LOCAÇÃO SOMENTE SE EXTINGUE COM A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES À PARTE LOCADORA. A DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELO INQUILINO, POR SI SÓ, NÃO CORRESPONDE AO TERMO FINAL DA LOCAÇÃO. MANTIDO O TERMO FINAL DOS ALUGUERES, CONFORME ESTIPULADO NA SENTENÇA. APELO DESPROVIDO. (TJRS. APEL. Nº 70070287776. DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL. JULGADO EM 01/09/2016. RELATOR : DES. PAULO SERGIO SCARPARO)

Dessa forma, inexistente a prova de que a locação do imóvel junto ao requerido tenha findado antes de sua venda ao autor, é deste a responsabilidade pelos aluguéis e encargos até a decretação da rescisão contratual.

Era do requerido o ônus da prova da confusa situação que alegou; entretanto, intimado a se manifestar acerca da necessidade de produção probatória, se manteve inerte, anuindo tacitamente com o julgamento da lide no estado em que se encontra.

Ademais, havendo notícia de contrato verbal de locação entre o autor e a terceira Erika Viviane Coppi, bem como notícia da efetiva posse do imóvel por aquela, poderia ter se utilizado de uma das formas de intervenção de terceiros no feito, o que tampouco fez.

Assim, fixada a responsabilidade do requerido pela locação firmada, resta apenas a análise quanto à inadimplência alegada.

Havendo alegação de inadimplemento, competia à parte requerida a prova do pagamento das prestações, já que inviável ao requerente fazer prova negativa de que estas não foram pagas, o que deixou de fazer.

Nesse sentido o E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"Ementa: Locação de imóveis – Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança – Aluguel – Alegado pagamento – Não comprovação. **Se o pagamento de aluguel relativo à locação ajustada se prova mediante a exibição de recibo correspondente, sem este não há como admitir-se desobrigado o devedor.** (...) Recurso improvido (grifo meu) (TJSP Apelação 00052292920118260236 SP 0005229-29.2011.8.26.0236. 30ª Câmara de Direito Privado. Relator : Orlando Pistoiresi. Julgado em 17/09/2014 e publicado em 18/09/2014)".

Ao contrário, o requerido confessa a existência de valores em aberto, com a ressalva do mês de dezembro de 2017, cujos comprovantes junta às fls. 63/64. Entretanto, considerando que não veio aos autos impugnação quanto à alegação do autor, de que os comprovantes apresentados se referem ao pagamento do mês de setembro de 2017, também em atraso, e ainda que, intimada a apresentar o recibo de setembro, se manteve totalmente inerte, de



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

rigor o reconhecimento da inadimplência também deste mês (dezembro de 2017).

O valor de R\$2.000,00 também deverá ser abatido do valor cobrado, já que o próprio autor, em réplica, confirma esse pagamento.

A sublocação também restou incontroversa, já que o próprio requerido informa a locação para Erika e posteriormente para terceiro, dono da barbearia. Assim, considerando que o contrato firmado prevê expressamente a impossibilidade de sublocação (cláusula 28, fl. 20), devida a multa estipulada na cláusula 14 (fl. 19), no valor de 3 aluguéis.

Friso apenas que não há razão para se acrescentar 20% de honorários ao valor do débito. Os honorários advocatícios estão compreendidos nas verbas de sucumbência, e são determinados quando do proferimento da sentença.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art. 487, I, do CPC para rescindir o contrato de locação e decretar o despejo do locatário, bem como para condená-lo ao pagamento do valor em atraso, que perfaz o montante de R\$ 11.070,88. Todos os valores deverão ser corrigidos monetariamente desde a data de cada vencimento, de acordo com a tabela prática do TJSP, além da incidência de juros monetários de 1% ao mês. Devem ser excluídos os honorários advocatício, fixados somente nesta decisão.

Concedo ao locatário o prazo de 15 dias para a desocupação voluntária (art. 60, § 1º, da lei nº 8.245/91), sob pena de ser compulsoriamente retirada do imóvel. Notifique-se.

Findo o prazo sem que haja desocupação, expeça-se mandado de despejo compulsório, dispensando-se conclusão dos autos para essa finalidade.

Vencida, a parte ré arcará com as custas e despesas processuais, bem como os honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após, com ou sem resposta, encaminhem os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "Cód. 60698 - Trânsito em Julgado às partes - Proc. Em Andamento".

Aguarde-se por 30 dias eventual requerimento da fase de cumprimento de sentença, que deverá ser fito nos moldes dos artigos 523 e 524 do CPC, classificando a petição



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

como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Não havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, os autos de conhecimento seguirão ao arquivo provisório ("Cód. 61614 – Arquivado Provisoriamente"), sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido da parte.

Havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, o processo de conhecimento será arquivado definitivamente ("Cód. 61615 – Arquivado Definitivamente"), tudo conforme Comunicado CG nº 1789/2017.

P.I.

São Carlos, 17 de setembro de 2018.

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