



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: **1009979-61.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Erinaldo Lopes Balador**
 Requerido: **Glaucia Aparecida Dellelo**

Justiça Gratuita

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

O autor Erinaldo Lopes Balador propôs a presente ação contra a ré Glaucia Aparecida Dellelo, pedindo seja declarada rescindida a relação locatícia e a ré seja compelida a desocupar o imóvel, condenando-a no pagamento dos alugueres e demais encargos vencidos e vincendos até a data da efetiva desocupação.

A ré, em contestação de folhas 39/44, impugnou os benefícios da gratuidade da justiça. No mérito, requereu a improcedência da ação, alegando que: a) firmou contrato de locação com o possuidor do imóvel Glauber Alcino de Souza e não com o autor da presente ação; b) na data da assinatura do contrato não lhe foi entregue o carnê de IPTU; c) o pagamento do aluguel era feito mediante depósito na conta bancária da primeira proprietária Andréia Cristina Mune Zuim; d) o locador Glauber, na data de 15/12/2015 negociou a venda do apartamento para Elvis Roberto Pereira e este último vendeu o imóvel para o autor; e) em todas as negociações de venda que sucederam o contrato de locação também não lhe foram entregues os carnês de IPTU; f) o aluguel passou a ser depositado na conta corrente do autor, no valor de R\$ 470,00; g) efetuou o pagamento dos aluguéis em atraso, anexando aos autos os comprovantes de transferência bancária; h) efetuou o pagamento das contas de energia elétrica e água e esgoto em atraso; i) deixou de efetuar o pagamento de R\$ 109,00 por ser anterior à época da locação; j) o valor das parcelas do condomínio está sendo cobrado em duplicidade, visto que são objeto de acordo judicial celebrado nos autos nº 1001675-73.2016.8.26.0566 em trâmite perante o Juizado Especial Cível e nos autos nº 1010370-16.2016.8.26.0566 em trâmite perante a 5ª Vara Cível; k) o entendimento majoritário é no sentido de que o pagamento do IPTU é de responsabilidade do proprietário do imóvel, mesmo que o locatário não pague.

1009979-61.2016.8.26.0566 - lauda 1

**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**

Réplica de folhas 89/101.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil, por se tratar de matéria de direito, orientando-me pelos documentos carreados aos autos.

De início, rejeito a impugnação aos benefícios da justiça gratuita porque a impugnante não instruiu a contestação com qualquer documento que demonstre que o autor não faça jus aos benefícios da gratuidade da justiça. Ademais, a contratação de advogado particular não impede a concessão de gratuidade da justiça (CPC, art. 99, § 4º).

No mérito, trata-se de ação de rescisão de contrato de locação e despejo por falta de pagamento. Aduz o autor que: a) é legítimo proprietário do imóvel, unidade de apartamento nº 401, bloco 01, localizado na Rua Dona Isabel de Oliveira Botelho, nº 1000, São Carlos/SP; b) firmou contrato de locação residencial com a ré em 26/09/2014, sendo fixado o valor mensal do aluguel em R\$ 470,00; b) a locatária está em atraso com o aluguel vencido em julho de 2016, acrescido da multa prevista na cláusula 12ª do contrato de locação; c) a locatária também encontra-se em débito com as contas de energia elétrica com vencimentos em 13/07/2016 e 04/08/2016, respectivamente nos valores de R\$ 54,43 e R\$ 66,71, água e esgoto no valor de R\$ 109,59, IPTU do ano de 2015, no valor de R\$ 613,00 e do ano de 2016, no valor de R\$ 547,41 e taxas condominiais vencidas nos meses de maio, junho, julho e agosto de 2016, respectivamente nos valores de R\$ 231,00, R\$ 226,00, R\$ 224,40 e R\$ 220,00; d) o total do débito atualizado é da ordem de R\$ 3.016,10.

A relação locatícia encontra-se comprovada por meio do contrato de locação de folhas 08/12, devidamente assinado pelas partes.

Não obstante a ré alegar que não é verdade que firmou contrato de locação com o autor em 26/09/2014, o contrato colacionado às folhas 08/12 contradiz as alegações da ré.

O comprovante de operação digitalizado às folhas 59 demonstra que a ré efetuou a transferência da quantia de R\$ 470,00 para a conta do autor um dia antes do


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

ajuizamento da ação.

A fatura de energia elétrica com vencimento em 13/07/2016, no valor de R\$ 54,43, foi paga em 30/08/2016 (**confira folhas 73/74**). Já a fatura de energia elétrica com vencimento em 16/08/2016 foi paga em 30/08/2016 (**confira folhas 75/76**). Assim, ambas as faturas foram pagas após o ajuizamento da ação.

Quanto ao débito das despesas condominiais, os documentos colacionados pela ré não demonstram que vêm sendo pagas nos autos do processo 1010370-16.2016 (**confira folhas 70/72**).

A despesa de consumo de água, ao contrário do que afirmou a ré, refere-se a período da locação, ou seja, com vencimento em 04/08/2015 (**confira folhas 15**).

Finalmente, quanto ao pagamento do IPTU, não assiste razão à ré de que os carnês não lhe foram entregues e tampouco lhe tenha sido exigido o pagamento, pois o contrato de locação prevê expressamente que "ficarão a cargo exclusivo da locatária os pagamentos de impostos municipais e respectivas taxas" (**confira folhas 11, cláusula 13ª**).

Ademais, a própria ré confessa o inadimplemento (**confira folhas 42**). A confissão da ré acerca da inadimplência dos aluguéis e demais encargos corrobora as alegações do autor.

Assim sendo, uma vez que a ré não purgou a mora e confessou o inadimplemento, de rigor a procedência do pedido de despejo.

Pelo exposto, acolho o pedido inicial, resolvendo o mérito nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: (i) declarar rescindido o contrato de locação celebrado entre as partes por falta de pagamento; (ii) decretar o despejo da ré, assinalando-lhe o prazo de trinta dias para a desocupação voluntária e entrega das chaves, sob pena de desocupação forçada; (iii) condenar a ré, no pagamento dos aluguéis e demais encargos decorrentes da relação locatícia em atraso até a desocupação do imóvel com a efetiva entrega das chaves, devidamente corrigido desde a data dos respectivos vencimentos e juros de mora a partir da citação, cujo montante deverá ser apurado em regular liquidação de sentença, descontando-se os valores pagos após o ajuizamento da demanda e devidamente comprovados pela ré nos autos. Sucumbente, condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$



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

1.000,00, a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado. 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 para desocupação voluntária ou entrega das chaves, expeça-se o competente mandado de desocupação forçada.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 11 de janeiro de 2017.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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