



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: **1003211-22.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Vanlérço Aparecido Moreno Perea e outro**
 Requerido: **José Benedito Izzi Me**

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

Vistos.

JOQUEI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e VANLERÇO APARECIDO MORENO PEREA intentaram ação de despejo por falta de pagamento c.c cobrança de alugueres em face **JOSE BENEDITO IZZI ME**. Alegaram que firmaram contrato de locação de um terreno com o requerido, pelo valor de R\$ 2.500,00 mensais e prazo de 36 meses, tendo o réu se tornado inadimplente em junho de 2013. Informam que a parte requerida franqueou a utilização da residência existente no imóvel locado para alguns de seus funcionários, que permanecem no local até a presente data. No mais, informaram que realizaram o empréstimo do contrato locatício à parte requerida, para a proposição de ação em face da CPFL, contrato este nunca devolvido aos requerentes. Realizaram acordo extrajudicial no qual ficou estabelecido o pagamento do débito do aluguel referente ao período de junho de 2013 a abril de 2014, no montante de R\$ 29.959,93, sendo que os vencidos posteriormente a abril de 2014, seriam pagos após o final do processo entre a parte requerida e a empresa CPFL, nunca adimplido. Requereram a juntada de documentos em posse do réu, o despejo, o pagamento dos alugueis vencidos e vincendos, os benefícios da gratuidade processual ou diferimento das custas judiciais.

Encartados à inicial vieram os documentos de fls. 09/42.

Indeferida a gratuidade processual (fl. 43)

A parte requerida veio aos autos espontaneamente e contestou o feito às fls. 62/71. Preliminarmente, requereu o indeferimento da petição inicial visto que os índices utilizados para a atualização do débito não foram expostos com clareza. No mérito, alega que o imóvel foi entregue no mês de abril de 2014, restando prejudicado o pedido de despejo. Informa que ficou inadimplente desde junho de 2013 até a data de entrega do imóvel em 24/04/2014. Informa, ainda, que ofertou para pagamento da dívida um veículo e depois uma motocicleta, ambos rejeitados pelas partes requerentes. Impugna a alegação de que teria franqueado a residência do imóvel locado a seu funcionário, sendo que o próprio autor autorizou a ocupação desta, para pessoa que



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

cuidaria do pasteio de animais na área em questão. Impugnou o pedido de exibição dos documentos solicitados, que não guardam relação com o feito. Requereu a improcedência da demanda e os benefícios da Justiça Gratuita.

Vieram documentos às fls. 72/81.

Réplica às fls. 85/90.

Os benefícios da Justiça Gratuita foram indeferidos (fl. 171).

Os ocupantes do imóvel foram cientificados (fl. 189 e 191).

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Inicialmente, compulsando os autos, verifico que foi dada à causa o valor de R\$30.000,00. O autor busca o recebimento, entretanto, de R\$ 122.086,89, não sendo correto o valor atribuído. Desta forma, altero o valor da causa para R\$122.086,89. **Intime-se o autor para que realize o recolhimento complementar das custas judiciais, sob pena de inscrição na dívida ativa. Anote-se.**

Frise-se que a alteração do valor da causa pode ser dada de ofício, visto ser matéria de ordem pública. Nesse sentido:

(...)ALTERAÇÃO DO VALOR DA CAUSA DE OFÍCIO POSSIBILIDADE decisão não publicada apelante que tomou conhecimento da decisão e teve a possibilidade de se insurgir contra ela inoportunidade de prejuízo possibilidade de alteração do valor da causa de ofício (...) Como evidentemente discrepante o valor atribuído à causa e o valor do bem objeto dos embargos, o qual reflete o benefício econômico almejado, era possível a alteração, de ofício, do valor da causa (...) (TJSP : Apelação nº Apelação nº 0012211- 12.2010.8.26.0457. Julgamento em 28/11/2012. Relator: Castro Figliolia).

Não havendo necessidade de maior 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 um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes 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).



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

Afasto a preliminar arguida. Há planilha de cálculos (fls. 40/41) tendo sido atendidas as disposições do art. 62, inciso I, da Lei nº 8.245/91 (Redação dada pela Lei nº 12.112/09), sendo o que basta.

Também não há necessidade de exibição de documentos de processo que não se comunica com a lide em questão.

Dito isso, passo ao mérito.

Trata-se de ação de despejo cumulada com cobrança de alugueres, diante da inadimplência do réu.

A relação jurídica está comprovada com o contrato de fls. 31/37. Friso que a falta de assinatura no contrato juntado não afasta a relação contratual entre as partes, visto que o próprio requerido confirma a realização da locação, sendo esse fato incontroverso.

Incontroversa também a existência de débitos oriundos do contrato entabulado, objeto da presente ação, entre os meses de junho de 2013 a abril de 2014.

Ressalto que embora o requerido tenha apresentado propostas de acordo para o pagamento da dívida através de veículos diversos, não estão os autores obrigados a aceitar os objetos ofertados e, se o fizessem, seria por mera liberalidade.

Remanesce apenas discussão acerca da resolução ou não do contrato de locação em abril de 2014, o que pode acarretar na obrigação do pagamento dos alugueis até a presente data, ou não.

Em que pesem as alegações do réu, no sentido de ter realizado a desocupação do imóvel em abril de 2014, não há nos autos nenhum indício de que a resolução do contrato tenha efetivamente se dado. A residência existente na área locada permanece ocupada até os dias atuais, conforme comprovam os mandados de fls. 189 e 191, e não veio ao processo qualquer termo de rescisão contratual que pudesse comprovar o alegado pelo réu. Os e-mails juntados às fls. 42, 75/77 nada comprovam; são tratativas acerca do pagamento dos alugueis em atraso até o mês de abril de 2014, mas nada demonstram quanto à vontade de rescindir o contrato existente.

Assim, à falta de comprovação da entrega das chaves do bem e da real desocupação do imóvel locado, bem como da rescisão contratual, o contrato permanece válido e deve ser cumprido. Aliás, consta que a casa é ocupada por funcionário, ou antigo funcionário do réu, que, portanto, e por óbvio, teve responsabilidade por autorizá-lo a morar no local, não podendo os locadores sofrer qualquer prejuízo por isso.

Nesse sentido:



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 de imóvel. Despejo por falta de pagamento c.c cobrança. Desocupação do imóvel. Ação de cobrança julgada procedente. Apelação. Ausência de prova de quitação de aluguéis e encargos pela locatária. Alegação de desocupação do imóvel. Não comprovação. Ausência de entrega das chaves. Aluguéis devidos até a efetiva desocupação do imóvel constatada pelo locador. Sentença mantida. Recurso Improvado." (grifo meu) (TJSP Apelação nº 990.09.273067-3 SP. 32ª Câmara de Direito Privado. Relator: Francisco Occhiuto Júnior. Julgado em 13 de maio de 2010).

"APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS - SUBLOCAÇÃO - FALTA DE CONSENTIMENTO DO LOCADOR - RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. A sublocação depende do consentimento do locador. A rescisão do contrato de locação se concretiza com a entrega das chaves ao locador. Sendo a sublocação acessória à locação, caso extinta a principal, a sublocação não subsistirá. O locatário que repassar as chaves do imóvel locado para terceiro, sem consentimento do locador, em relação a possível sublocação, responderá pelos encargos devidos até a devolução do imóvel, tendo em vista que o acordo estabelecido pelo locatário com terceiro não vincula o locador." (grifo meu). (TJ-MG - AC: 10074130013381001 MG, Relator: Newton Teixeira Carvalho, Data de Julgamento: 07/05/2015, Câmaras Cíveis / 13ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 15/05/2015).

Para o cálculo de reajuste do valor do aluguel deverá ser observado o índice estipulado no contrato de fls. 31/37, expresso à cláusula 15ª (fl. 34), tendo como data base para reajuste o mês de março de cada ano.

Por fim, vale lembrar que nos termos do artigo 9º, inciso III, da Lei do Inquilinato, a rescisão contratual poderá ser desfeita pela inadimplência de alugueres e demais encargos. Vejamos o entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo:

"Locação de imóvel residencial. Ação de despejo por falta de pagamento c.c cobrança. Ainda que ocasionado por problemas financeiros da locatária, o inadimplemento dos aluguéis autoriza, por si só, a rescisão do contrato e o decreto de despejo, com fundamento no art. 9º, III, da Lei 8.245/91. Depósitos realizados em juízo que são insuficientes para purgação da mora. Recurso improvido." (TJ-SP - APL: 40021066320138260048 SP 4002106-63.2013.8.26.0048, Relator: Gomes Varjão, Data de julgamento: 14/12/2015, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 15/12/2015).

Sendo, portanto, a resolução do contrato consectário intrínseco ao despejo, esta também deverá ser proferida.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pleito, extinguindo o feito com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para para rescindir o contrato de locação e decretar o despejo da parte requerida,



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

bem como para condená-la ao pagamento de todos os alugueis em aberto, desde junho de 2013 até a data da efetiva desocupação. Todos os valores deverão ser corrigidos monetariamente desde a data de cada vencimento, com juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Concedo à parte requerida o prazo de 15 dias para desocupação voluntária (art. 63, § 1º, a, 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 conclusão dos autos para essa finalidade.

Vencida na maioria de seus pedidos a parte requerida arcará com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor atualizado 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 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões.

Com o trânsito em julgado, querendo, as partes requerentes deverão apresentar planilha atualizada de seu crédito e requerer, no prazo de 30 dias, o início da fase de cumprimento de sentença, nos moldes do art. 523 e 524 do NCPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Apresentado o requerimento os autos irão para a fila - processo de conhecimento em fase de execução. Nada sendo requerido, encaminhem-se os autos ao arquivo, sem prejuízo de posterior desarquivamento, a pedido da parte.

Anote-se, como já determinado, a alteração do valor da causa, com o prazo para os autores recolherem as despesas adicionais.

P.I.

São Carlos, 23 de maio de 2017.

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