


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: **1004603-31.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Despejo para Uso de Ascendentes e Descendentes**
 Requerente: **Keile Cristina Pacanhan**
 Requerido: **José Aparecido de Lima**

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

A autora Keile Cristina Pacanhan ajuizou a presente ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis contra o réu José Aparecido de Lima, requerendo: a) rescisão do contrato de locação; b) o despejo do réu; c) a condenação do réu ao pagamento dos aluguéis e demais encargos vencidos e vincendos até a efetiva desocupação; d) condenação do réu no pagamento de indenização por danos morais em valor equivalente a cinco salários mínimos.

A liminar foi indeferida às folhas 34.

O réu José Aparecido de Lima, em contestação de folhas 38/42, confessa que celebrou contrato de locação com a autora, porém, passados quatro meses, diante da necessidade de manutenção e reforma, entabularam acordo no sentido de o réu realizar a reforma em troca dos aluguéis. Alega que sempre pagou os aluguéis em dia e que só está inadimplente com os que estão sendo cobrados em juízo, concorda em entregar o imóvel, mas solicita um prazo legal de seis meses para desocupação do mesmo. Em relação aos débitos devidos a CPFL, o réu providenciará o pagamento dos valores devidos por ele, referentes aos meses 10/2013 a 02/2014, os demais valores demonstrados em tabela nas folhas 02, não são devidos ao locatário, pois o mesmo ainda não estava na posse do imóvel. Alega que inexistem danos morais a serem reparados. Requer a improcedência dos pedidos.

Devidamente intimada (folhas 50), a autora não apresentou réplica (folhas 54).



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

Relatei o essencial. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, porque impertinente a prova oral ou pericial.

De início defiro os benefícios da Justiça Gratuita ao réu. Anote-se.

O contrato de locação firmado entre as partes prevê que a locação é pelo prazo de quatro meses, iniciando-se em 24/09/2013 e com prazo final de 24/01/2014, pelo valor mensal de R\$ 220,00 (**confira folhas 15/16**).

A autora sustenta que o réu se encontra inadimplente desde a primeira parcela, tanto com o pagamento dos aluguéis quanto com os demais encargos locatícios.

Não há como impor à autora a produção de prova negativa, ou seja, de que o réu se encontra inadimplente. Segundo a regra do artigo 319 do Código Civil, o devedor que paga tem direito a regular quitação, e pode reter o pagamento, enquanto não lhe seja dada. Competia, portanto, ao réu, instruir a contestação com os respectivos recibos de pagamento dos aluguéis, bem como das despesas de água, energia elétrica e IPTU, porém não o fez, presumindo-se, que os fatos apresentados pela autora condizem com a realidade.

Entretanto, indevida a cobrança de despesa de energia elétrica em período anterior à celebração do contrato. O contrato iniciou-se em 24/09/2013, todavia, a autora fez constar no demonstrativo de débito de folhas 02, as despesas de energia elétrica dos meses de agosto e setembro de 2013, as quais são indevidas e deverão ser excluídas do cálculo do valor devido.

Incabível o pedido de condenação do réu no pagamento de indenização por danos morais porque nenhum prejuízo além do material foi demonstrado pela autora. Importante nesse aspecto mencionar a notificação extrajudicial do SCPC que comunica débitos em aberto em períodos anteriores a locação. Aplicável ao caso a súmula 385 do Colendo Superior Tribunal de Justiça.

Os aluguéis e demais encargos decorrentes da locação são devidos até a efetiva desocupação do imóvel, com a entrega das chaves. Como o réu ainda ocupa o imóvel, tais valores são devidos até a data da efetiva desocupação do imóvel.



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

De rigor, portanto, a procedência dos pedidos de rescisão do contrato, despejo e a condenação do réu no pagamento dos aluguéis e demais encargos, vencidos e vincendos até a efetiva desocupação do imóvel, observando-se o termo inicial do contrato.

Pelo exposto, acolho, na maior parte, o pedido inicial, resolvendo o mérito nos termos do art. 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: a) declarar rescindida a relação locatícia existente entre as partes, por falta de pagamento, assinando o prazo de quinze dias para desocupação voluntária do imóvel ou entrega das chaves; b) condenar o réu no pagamento dos aluguéis e demais encargos locatícios em atraso até a efetiva desocupação do imóvel, com a consequente entrega das chaves, devidamente corrigido e acrescido de juros de mora desde a data dos respectivos vencimentos, cujo montante deverá ser apurado em regular liquidação de sentença. Sucumbente na maior parte, arcará o réu com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor da condenação, ante a ausência de complexidade.

Decorrido o prazo para desocupação voluntária ou entrega das chaves, expeça-se o competente mandado.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 05 de outubro de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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