

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****4ª VARA CÍVEL****RUA DOS LIBANESES, N. 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1001431-14.2018.8.26.0037**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Milena Tanganelli Martiniano e outro**  
 Requerido: **Alexandre de Oliveira e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Glauce Helena Raphael Vicente Rodrigues**

Vistos.

MILENA TANGANELI MARTINIANO e MARTA TANGANELI MARTINIANO, qualificadas nos autos, propuseram AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA, em face de ALEXANDRE DE OLIVEIRA, ALICE FERRAZ e LAUANA RAIFA GUEDES, aduzindo, em síntese, que: celebraram contrato de locação com o primeiro requerido, figurando a segunda e a terceira requeridas como fiadoras, tendo por objeto o imóvel localizado à Rua Lidya Monteiro da Silva, nº 606 – Jardim Regina, nesta cidade e Comarca, mediante a convenção de pagamento, de parte do locatário, ora réu, de alugueres e acessórios. Alega que em 14/07/2017 o primeiro requerido emitiu às autoras duas cédulas de cheques (nº 000045 e 000046 - Banco: 237 – Bradesco), no valor de R\$ 3.000,00 cada, para fins de alugueres vencidos em 14/04/2017, 14/05/2017 e 14/06/2017, pré-datados para 03/08/2017 e 23/08/2017. Houve a compensação normal do cheque nº 00045, contudo, o cheque de nº 000046 retornou sem provisão de fundos. Diante do ocorrido, o primeiro requerido pagou “em mãos” às autoras as importâncias de R\$ 1.400,00 no dia 13/09/2017 e R\$ 600,00 no dia 18/10/2017, saldando parte do cheque emitido, ou seja, quitou apenas o valor de R\$ 2.000,00, restando um saldo remanescente de R\$ 1.000,00 a ser quitado. Ocorre que o locatário não pagou, além do valor remanescente de R\$ 1.000,00, aluguéis dos meses de julho/17 a janeiro/18, bem como outros encargos especificados na inicial, totalizando o débito, à época da propositura da ação, a quantia de R\$ 21.765,48. Assim, as autoras–locadoras intencionam a rescisão contratual, o despejo do locatário, com condenação no pagamento do débito atualizado e demais consectários legais. Juntou documentos (fls. 06/16).

Regularmente citados, os réus Alexandre e Alice apresentaram defesa (fls. 40/45) alegando, em preliminar, que vêm cumprindo com suas obrigações e que os documentos juntados aos autos pelas autoras comprovam as quitações dos débitos. Confirmam que atrasaram com o



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE ARARAQUARA**

**FORO DE ARARAQUARA**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA DOS LIBANESES, N. 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

pagamento das parcelas mensais do aluguel, porém se prontificaram a regularizar os débitos. Ademais, alegam que não há comprovação da não compensação do cheque entregue para quitação do débito, uma vez que não foi apresentado o título bancário, não valendo como prova somente um rascunho. Assim, pede a extinção do feito sem resolução do mérito. Por fim, no mérito, pede a improcedência da demanda, haja vista que vem honrando suas dívidas parceladamente, com anuência das locadoras, e que não há possibilidade de pagamento dos aluguéis cobrados, pois ambas as partes não possuem convicção do verdadeiro valor do débito.

A corré Lauana também foi devidamente citada, porém deixou de apresentar contestação (fl. 54).

Intimados os requeridos Alexandre e Alice a regularizarem sua representação processual, quedaram-se inertes (fls. 64).

As autoras apresentaram réplica às fls. 58/63 e, nas fls. 67, informaram a desocupação do imóvel em 02.07.2018.

**É o relatório.**

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

Prevê o artigo 104, do Código de Processo Civil, que:

*“O advogado não será admitido a postular em juízo sem procuração, salvo para evitar preclusão, decadência ou prescrição, ou para praticar ato considerado urgente.*

*§ 1º Nas hipóteses previstas no caput, o advogado deverá, independentemente de caução, exhibir a procuração no prazo de 15 (quinze) dias, prorrogável por igual período por despacho do juiz.*

*§ 2º O ato não ratificado será considerado ineficaz relativamente àquele em cujo nome foi praticado, respondendo o advogado pelas despesas e por perdas e danos.”.*

Dessa forma, decreto a revelia dos requeridos Alexandre de Oliveira e Alice Ferraz porque sequer regularizaram sua representação processual, deixando de juntar procuração ao subscritor da peça defensiva.

Mesmo que não tivesse ocorrido a revelia, a defesa apresentada não trouxe ao processo nenhum fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito das autoras. Ademais, a cópia do contrato e os documentos juntados pelas autoras (fls. 07/16), aliados à falta de documentação pelos requeridos dos valores efetivamente pagos atestam o contrato firmado e a



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE ARARAQUARA**

**FORO DE ARARAQUARA**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA DOS LIBANESES, N. 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

comprovação do inadimplemento.

Com relação ao pedido de gratuidade da justiça pleiteado pelos requeridos Alexandre e Alice, deixo de apreciar, uma vez que são desprovidos de capacidade postulatória.

Referindo-me a corrê Lauana, devidamente citada, deixou de apresentar contestação (fl. 54), o que a torna revel.

Assim, o presente processo comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso II, do Código de Processo Civil, haja vista a ocorrência de revelia.

O documento de fls. 07/10 demonstra que as autoras e o primeiro requerido celebraram contrato de locação do imóvel situado na Rua Lidya Monteiro da Silva, nº 606 – Jardim Regina, nesta cidade e Comarca. Deste modo, narraram as autoras que em 14 de julho de 2017 o primeiro requerido emitiu duas cédulas de cheques no valor de R\$ 3.000,00 cada para fins de pagamentos de alugueis em atraso, pré-datados para 03/08/2017 e 23/08/2017. Ocorre que o primeiro cheque foi compensado normalmente, porém o segundo retornou sem provisão de fundos. Ante o retorno do segundo cheque, o primeiro requerido pagou às autoras “em mãos” R\$ 1.400,00 no dia 13/09/2017 e R\$ 600,00 no dia 18/10/2017, restando um saldo remanescente de R\$ 1.000,00 a ser quitado. Além do mais, não foram quitados os aluguéis dos meses de julho de 2017 a janeiro de 2018, além do pagamento de IPTU, totalizando débito de R\$ 22.049,19 até a propositura da ação.

Conforme alegado pelas autoras o requerido Alexandre desocupou o imóvel em 02/07/2018 (fl. 67), sendo devidos, além dos valores cobrados na inicial, os aluguéis que se venceram até esta data, quando se pode admitir a imissão das autoras na posse do bem ante a inexistência qualquer alegação em sentido contrário.

Assim, no mérito, a ação é procedente, ressaltando-se que restou prejudicado o pedido de despejo.

**DISPOSITIVO**

Ante o exposto, ante a desocupação do imóvel no curso do processo, julgo EXTINTA a ação, sem julgamento de mérito, quanto ao pedido de despejo, com fundamento no artigo 485, inciso VI do Código de Processo Civil; e PROCEDENTE o pedido de cobrança de aluguéis, para condenar os requeridos, de forma solidária, ao pagamento dos aluguéis indicados na inicial, além dos aluguéis vencidos e não pagos até a data da desocupação do imóvel (02/07/2018), bem como ao pagamento de IPTU do mesmo período, mediante comprovação documental em fase de cumprimento de sentença dos respectivos valores, tudo com incidência de correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, desde a data dos respectivos vencimentos.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****4ª VARA CÍVEL****RUA DOS LIBANESES, N. 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Sucumbente, condeno os réus ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor do débito.

Publique-se. Intimem-se.

Araraquara, 23 de novembro de 2018.

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