



**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**

**SENTENÇA**

Processo nº: **1002252-80.2018.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Massari Empreendimentos e Participações Ltda**  
 Requerido: **Joseli de Katia da Silva Morone**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

**MASSARI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, devidamente qualificado nos autos, ajuizou **AÇÃO DE DESPEJO** sem pedido de cobrança de aluguéis e encargos em face de **JOSELI DE KATIA DA SILVA MORONE**, igualmente qualificada, aduzindo, em síntese, que locou a ré, o imóvel situado nesta cidade, na Rua Dona Ana Prado, nº 403, pelo aluguel mensal de 500,00 e que não lhe foram pagos os alugueres vencidos, desde 20.10.2017. Alega que formalizou acordo com a ré para recebimento em 10.02.2018 dos alugueres vencidos em 20.10.2017; 20.11.2017; e 20.12.2017, sendo na oportunidade foi emitido cheque pela ré e que foi devolvido, na data de apresentação, por insuficiência de fundos. Requer: a) querendo evitar a rescisão da locação, que a ré efetue o pagamento atualizado; ou b) a decretação do despejo e a rescisão do contrato celebrado entre as partes.

Juntou documentos (fls. 06/10).

A ré Joseli de Katia da Silva Marone em contestação de fls. 37/40, apresentou, preliminarmente, impugnação ao valor da causa. No mérito, requereu pagamento parcelado dos alugueres em atraso.

Juntou documentos às fls. 49/54.

Réplica às fls. 58/60.



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

É o relatório.

Fundamento e decido.

Defiro os benefícios da gratuidade de justiça a ré. **Anote-se.**

De início, verifico que a Lei 8.245/1991 determina expressamente, no art. 58, III, que o valor da causa será de doze aluguéis, sem fazer qualquer distinção entre ações de despejo acumuladas ou não acumuladas com cobrança de encargos.

Assim, o valor da causa deve ser reduzido, mas não pelo valor apresentado pela ré e, sim pelo valor de 12 alugueres.

Considerando que o valor do aluguel é de R\$ 500,00, de rigor o acolhimento da impugnação ao valor da causa, para o fim de reduzir à quantia para R\$ 6.000,00 (12 x R\$500,00). **Retifique-se.**

Indefiro o pedido de parcelamento da dívida. Isso porque, além da expressa discordância do autor, não cabe ao juízo a imposição de acordo, podendo as partes efetuar a composição a qualquer tempo.

A relação locatícia, os termos da locação e o inadimplemento dos alugueres são incontroversos.

A falta de pagamento de aluguel é grave violação ao dever contratual e determina a rescisão do contrato de locação.

Por esta razão, há de se reconhecer o direito do autor no despejo da inquilina.

Vale anotar, que não compete ao autor provar o inadimplemento, uma vez que não há como impor a ele que comprove que não tenha recebido as devidas prestações.

Destarte, não havendo qualquer comprovante de pagamento dos alugueres, a procedência do pedido é de rigor.

Pelo exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido, para o fim de declarar rescindida a relação locatícia existente entre as partes, por falta de pagamento, fixando o prazo de 15 dias para desocupação voluntária, nos termos 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

art. 63, § 1º, alínea b da Lei nº 8245/91, sob pena de ser efetivado o despejo coercitivo.

Condeno ainda a ré ao pagamento das custas e honorários advocatícios, arbitrados estes em 10% do valor atualizado da causa, observando os benefícios da gratuidade de justiça (art. 98, § 3º, CPC).

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 11 de abril de 2018.