



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: **1007454-09.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
 Requerente: **Antonio Leonaro de Siqueira**
 Requerido: **Cristiane Cândido**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

ANTONIO LEONARDO DE SIQUEIRA propôs ação de cobrança c/c homologação de penhor legal em face de **CRISTIANE CÂNDIDO**. Alegou ser proprietário do imóvel situado na rua Napoleão Tassin, nº 38, Jd. Itararé, no Distrito de Santa Eudóxia, Município de São Carlos, o qual possui 2 casas. Informou que em abril de 2015 firmou contrato verbal de locação do imóvel dos fundos, com a requerida, pelo valor mensal de R\$350,00, além do pagamento dos encargos de água e energia, cuja cobrança se dava de forma independente em cada residência. Que a ré se tornou inadimplente, deixando de realizar o pagamento dos alugueis e encargos desde fevereiro de 2016. Que o imóvel fora entregue em maio de 2016, tendo a requerida abandonado em seu interior, alguns móveis. Pleiteou os benefícios da gratuidade processual; a cobrança dos alugueis e encargos gerados e a avaliação dos bens deixados pela requerida no imóvel bem como a homologação do penhor legal sobre os bens.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 06/16.

Concedidos os benefícios da gratuidade processual às fls. 17/18, bem como a realização da avaliação dos bens deixados no imóvel.

Mandado de constatação do Oficial de Justiça às fls. 25/31. Constatou-se a ausência de bens móveis no local.

Emenda à inicial com pedido de desistência da homologação do penhor legal (fl.43).

Recebida a emenda à inicial, à fl. 45.

A requerida, devidamente citada (fl. 78), apresentou resposta em forma de contestação (fls. 79/81). Preliminarmente, pleiteou os benefícios da gratuidade processual. No mérito, aduziu ter pago corretamente os valores dos alugueis e encargos ao requerente, não possuindo, entretanto os recibos, que nunca foram emitidos em seu favor. Que o requerente se confunde quanto aos relógios de água e energia, promovendo a cobrança indevida, já que todas as contas da requerida foram pagas, e os recibos entregues ao requerente. Pediu a improcedência da ação. Juntou os documentos de fls. 82/85.



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

Réplica às fls. 89/90.

Instadas a se manifestarem sobre o julgamento antecipado da lide (fl.92), as partes se mantiveram inertes (fl. 95).

É o relatório.

Fundamento e decido.

A ré é beneficiária do convênio da Defensoria Pública do Estado. Diante disso, e em virtude de os elementos indicarem a falta de recursos, defiro os benefícios da gratuidade da justiça. Anote-se.

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

"Presente 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)."

De início, vale frisar que o autor desistiu do pedido de homologação de penhor legal (fl. 43), tratando-se a presente apenas da cobrança dos alugueis e encargos em atraso.

Pois bem, a relação jurídica entre as partes está devidamente comprovada. A ré admitiu em sua contestação a existência do contrato verbal alegado na inicial, sendo o que basta. *In verbis*: (fl. 80): "*a requerida concorda que residiu no imóvel pelo período mencionado pela requerente(...)*".

Em que pesem as alegações da requerida, que supostamente teria pago os valores cobrados, não há nos autos qualquer documento que comprove o pagamento dos alugueis. Competia à ré fazer prova do pagamento das prestações, já que inviável ao autor fazer prova negativa de que estas não foram pagas, o que não se deu minimamente no caso concreto.

Nesse sentido a jurisprudência do E. TJSP:

"Ementa: Locação de imóvel - Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança - Aluguel - Alegado pagamento - Não comprovação. Se o pagamento de aluguel relativo à locação ajustada se prova mediante a exibição do recibo correspondente, sem este não há como admitir-se desobrigado o devedor.(...)Recurso improvido (grifo nosso) (TJ SP Apelação 00052292920118260236 SP 0005229-29.2011.8.26.0236. 30ª Câmara de Direito Privado. Relator: Orlando Pistoresi. Julgado em 17/09/2014 e publicado em 18/09/2014).

Ademais, os canhotos apresentados às fls. 14/16 indicam a existência dos



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

recibos de pagamento, expedidos em favor da requerida. Era sua obrigação, aliás, requerer a entrega dos recibos, já que esta é a melhor forma de demonstrar a realização dos pagamentos devidos, sendo que, não tendo assim procedido, deve arcar com as consequências de sua desídia.

Também quanto aos valores em aberto, junto à CPFL e SAAE, razão assiste ao autor. Os documentos de fls. 10/13 demonstram claramente que as contas se referem ao imóvel dos fundos, de responsabilidade da ré, até maio de 2016, quando da entrega do imóvel.

Assim, considerando os documentos de fls. 10 e 13, quem comprovam a existência de contas em aberto, no valor mencionado na inicial, e como nada veio aos autos comprovando o pagamento dos valores pela requerida, de rigor a procedência também neste quesito.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos iniciais, extinguindo o feito com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil para condenar a ré ao pagamento dos aluguéis de fevereiro, março e abril de 2016, bem como ao pagamento dos valores de energia, água e esgoto em aberto até abril de 2016, no valor total de R\$1.401,55. Todos os valores deverão ser corrigidos monetariamente desde a data de cada vencimento, de acordo com a tabela prática do TJSP, além de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Vencida, a ré arcará com as custas e despesa processuais, bem como com os honorários advocatícios, que fixo em R\$500,00, nos termos do artigo 84, §8º, do CPC.

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. Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "Cód. 60698 – Trânsito em Julgado às partes – Proc. em Andamento".

Aguarde-se por 30 dias eventual requerimento da fase de cumprimento de sentença, que deverá ser feito nos moldes dos artigos 523 e 524 do CPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Não havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, os autos de conhecimento seguirão ao arquivo provisório ("Cód. 61614 – Arquivado Provisoriamente"), sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido da parte.

Havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, o processo de conhecimento será arquivado definitivamente ("Cód. 61615 – Arquivado Definitivamente"), tudo conforme Comunicado CG nº 1789/2017.

P.I.

São Carlos, 24 de novembro de 2017.



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

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