



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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1002754-58.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

CONCLUSÃO

Aos 05/09/2014 16:31:21 faço estes autos conclusos ao MM. 1º

Juiz Auxiliar. Eu, (a) esc., subscrevi.

RELATÓRIO

ISLANE UMETSU propôs ação de despejo cumulada com ação de cobrança de aluguéis e encargos locatícios contra ANDRE LUIZ RODRIGUES DA SILVA, com base no descumprimento de contrato de locação pela parte ré locatária.

A liminar de despejo foi deferida (fls. 38/41) mediante caução que foi depositada (fls. 50).

O réu foi citado e contestou (fls. 56/58) sustentando ilegitimidade passiva pois o contrato foi firmado entre o réu e o falecido marido da autora, não com esta. Quanto ao mérito, traz documentos comprobatórios de pagamentos e, em síntese, pretende o reconhecimento da purgação da mora.

Houve réplica (fls. 90/100) na qual a autora sustenta que alguns dos recibos de pagamento não tem validade pois o destinatário é a imobiliária que, por sua vez, é de propriedade da esposa do réu, não tendo havido o repasse dos valores à autora ou seu falecido marido. No mais, ainda que se admitisse tais pagamentos, foram incompletos e não são hábeis ao reconhecimento da purgação.

O juízo concedeu à autora o prazo de 05 dias para apresentar memória de cálculo da diferença devida, determinando à serventia que, apresentados tais cálculos, intimasse a parte ré pelo DJE a em 10 dias complementar o depósito, sob pena de se considerar definitivamente preclusa a possibilidade de purgação da mora, advertindo-a ainda de que, sem prejuízo de tal complementação, deveria continuar a pagar as parcelas vincendas (aluguéis e encargos), pena de se tornar sem efeito a purgação (fls. 156).

A autora apresentou sua memória de cálculo (fls. 159 c/c fls. 132/147).

O réu foi intimado a pagar (fls. 172) e peticionou a propósito (fls. 174/175), manifestando-se a autora (fls. 179/180).

FUNDAMENTAÇÃO

Julgo o pedido na forma do art. 330, II do CPC, pois a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia.

O réu contratou a locação com a autora. A autora é a locadora. Logo, pode mover esta ação. A celebração do contrato de locação entre as partes firma segura presunção de que a autora tinha poderes para celebrá-lo, direitos sobre o imóvel. Ademais, é a viúva do dito proprietário, o que lhe dá a condição, no mínimo, de administradora provisória com poderes para agir no interesse do espólio, enquanto não nomeado inventariante. Se não bastasse, o argumento invocado pelo réu de que a autora não poderia ter alugado o imóvel, com todas as vênias, é incoerente. Se o réu realmente considera nulo o contrato porque a autora não o poderia ter celebrado, então deveria desocupar voluntariamente do imóvel já que o negócio nulo não pode produzir efeitos. Na verdade, a relação negocial é hígida e produz efeitos entre as partes. A preliminar é afastada.



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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

Quanto ao mérito, procede a ação.

O réu, em contestação, trouxe aos autos diversos pagamentos posteriores à sua citação no processo, o que demonstra que devem ser examinados sob a ótica da purgação da mora.

Tal purgação deve ser feita em sua totalidade para gerar efeitos: há de incluir, pois, encargos moratórios, custas e despesas processuais, e honorários advocatícios.

Isso não ocorreu no caso em tela, como salta aos olhos, já que o réu sequer impugnou ou lançou consideração a esse respeito, mesmo após a clara decisão de fls. 156.

Diz o réu, fls. 174/175, que a autora não trouxe memória de cálculo do valor devido como consta na decisão de fls. 156 e por isso não tem como efetuar a complementação da purgação da mora.

Razão não lhe assiste.

A autora informou o valor devido às fls. 159, reportando-se ao contido na petição dos embargos declaratórios, fls. 132/147, onde vemos, às fls. 137, de modo claro e destacado, os componentes que integram o saldo devedor e até o momento simplesmente ignorados pelo réu: multa contratual; honorários advocatícios; custas e despesas processuais.

O juízo salientou que a existência da diferença era perceptível, fls. 156.

O réu não poderia apegar-se, como fez, à expressão "memória de cálculo" para desprezar a substância, isto é, a circunstância de que a decisão de fls. 156 enfatizou que a autora deveria "informar a diferença devida", e isso foi feito. Saliente-se que o réu coloca-se na posição imprópria de, sob argumento estritamente formal (não veio memória de cálculo, e sim um cálculo não apresentado em forma de "memória"), esquivar-se de sua obrigação ínsita ao direito de purgar a mora.

Não fosse suficiente, o réu em nenhum momento demonstrou a incorreção dos cálculos da autora ou que os encargos por ela cobrados, com previsão contratual (multa; honorários; custas e despesas) não fossem devidos ou já estivessem pagos.

Por fim, cumpre atentar ao teor da decisão de fls. 156.

O juízo antecipou à serventia que o réu deveria ser intimado a complementar o depósito, sob pena de se considerar definitivamente preclusa a possibilidade de purgação da mora.

A despeito da advertência, a complementação não houve.

Está caracterizada, pois, a não-purgação da mora.

Não bastasse, a autora trouxe sólidas razões (fls. 132/139) para que os comprovantes de pagamento trazidos pelo réu e que correspondem a recibos assinados pela imobiliária não sejam aceitos pelo juízo. É que a imobiliária é de propriedade da esposa do réu (fato incontroverso), exurgindo manifesto conflito de interesses; e, ademais, os documentos de fls. 140/147 reforçam a convicção de que tais "pagamentos" porventura existentes não foram repassados à autora.

Exemplifica-se com o aluguel de junho/14, referido às fls. 138; para comprovar o pagamento, apresenta o réu o recibo assinado pela imobiliária, fls. 127; a autora, por outro lado, traz o extrato da conta onde usualmente são feitos os depósitos (vg fls. 142, 144), e comprova que não houve em junho, fls. 146/147.

O ônus da prova do pagamento incumbe ao devedor, que deve fazê-lo por documento hábil, mormente diante da impugnação apresentada, justificadamente, pela autora.

Assim, procede a ação. O despejo coercitivo deve ser imediato, pois a liminar nesse sentido concedida não foi cumprida até hoje. O réu não desocupou o imóvel, como determinado.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, julgo procedente a ação e: DECRETO o despejo imediato da(s) parte(s) ré(s) locatária(s) em relação ao imóvel descrito na inicial, salientando-se que a caução já



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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

foi depositada; CONDENO a(s) parte(s) ré(s) a pagar à(s) parte(s) autora(s) os aluguéis, encargos contratuais e encargos locatícios vencidos e não pagos até a data da efetiva desocupação, com incidência de correção monetária pela tabela do TJSP e juros moratórios de 1% ao mês, ambos desde cada vencimento; CONDENO a(s) parte(s) ré(s), solidariamente, nas custas, despesas e honorários advocatícios, arbitrados estes em 10% sobre o valor da condenação acumulada até a prolação da presente sentença.

Expeça-se, imediatamente, mandado de despejo coercitivo.

P.R.I.

São Carlos, 11 de setembro de 2014.

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