## **SENTENÇA**

Processo n°: **0013251-85.2013.8.26.0566** 

Classe – Assunto: Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança -

Locação de Imóvel

Requerente: **Ivone Reinaldo**Requerido: **Ezequiel e outro** 

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Milton Coutinho Gordo

## **CONCLUSÃO**

Aos 28 de janeiro de 2014, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito, o Exmo. Sr.

Dr. MILTON COUTINHO GORDO.

Eu,...., esc., digitei e subscrevi.

Processo nº 1360/2013

## **VISTOS**

IVONE REINALDO e JOÃO PLATENER DOS SANTOS movem esta AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO cc COBRANÇA em face de "EZEQUIEL DE TAL", todos devidamente qualificados.

Aduziram os autores que, mediante contrato verbal, locaram ao réu imóvel de sua propriedade e este se tornou inadimplente em janeiro de 2013, motivo pelo qual ajuizaram a presente ação.

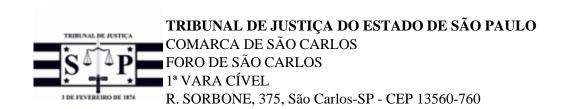
O requerido ZAQUEU GONÇALVES DA SILVA se deu por citado peticionando a fls. 28 por intermédio de patrono indicado pelo Convênio DPE/OAB.

Referido causídico exibiu sua defesa a fls. 36 e ss.

## É o relatório.

**D E C I D O** no estado, por entender completa a cognição nos moldes em que se estabilizou a controvérsia.

Trata-se de pedido de despejo por inadimplência cumulado



com cobrança de aluguéis e encargos.

A pretensão é procedente.

O requerido é devedor confesso (v. fls. 39). Se os autores se negaram a receber os locativos deveria ter lançado mão de uma consignatória e não simplesmente permanecer inerte.

A mora noticiada na inicial é relativa ao mês de janeiro de 2013 em diante, e os recibos trazidos com a defesa dizem respeito a períodos anteriores...

Outrossim, se o requerido pagou sem a competente emissão de recibo, pagou mal e quem paga mal paga duas vezes.

Por outro lado, como a locação é verbal, não há como exigir do locatário os valores cobrados a título de imposto predial urbano.

O autor não fez prova de ter passado ao requerido/locatário a obrigação de pagar, e peticionando a fls. 57 nenhuma outra prova demonstrou ter interesse em produzir.

Nesse sentido acórdãos do TJSP assim ementados:

LOCAÇÃO - DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CC COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS - CONTRATO VERBAL - MULTA MORATÓRIA - COBRANÇA INDEVIDA -INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS - DESCABIMENTO IPTU - DEVER DA LOCADORA - INEXISTENCIA DE CONTRATO ESCRITO - Na medida em que a locação é verbal, não havendo prova de ter havido estipulação de multa moratória no percentual de 10% de rigor a exclusão de sua cobrança. Diante da não comprovação documental benfeitorias realizadas no imóvel, descabido o pedido de indenização. Inexistindo contrato escrito não se admite a cobrança do encargo relativo ao IPTU contra o locatário. Apelação parcialmente provida (Apelação 0036180-32.2011.8.26.0001, Rel. Des. José Malerbi, DJ 27/01/2014 - destaquei).

RECURSO – APELAÇÃO – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – AÇÃO DE COBRANÇA – 1. Cobrança de taxas e IPTU. Inexistência de contrato escrito entre as partes. Responde pelos débitos relativos a impostos e taxas o locador, salvo se o contrato for convencionado expressamente no contrato, disso decorre que, ante a inexistência de contrato escrito, é inexigível do locatário o pagamento do IPTU. Inteligência do artigo 22, VIII, da Lei nº 8.245/91. 2. (...) (Apelação com revisão 990.10.206021-7, Rel. Des. Marcondes D'Angelo, DJ 09/05/2012).

Assim, deve o requerido pagar ao autor os aluguéis e encargos com água e esgoto, que somam R\$ 2.002,39, conforme planilhas de fls. 17 e 18.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Assim, ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial, para rescindir o contrato de locação, nos termos do art. 9º, III, da Lei 8.245/91, e **DECRETAR** O **DESPEJO** de **ZAQUEU GONÇALVES DA SILVA**, assinalando-lhe, para voluntária desocupação, o prazo de **QUINZE** (15) **DIAS**, nos termos do art. 63, parágrafo 1º, "b", da Lei acima referida. **CONDENO-A**, ainda, ao pagamento dos aluguéis e encargos deixados em aberto, no valor de R\$ 2.002,39 (dois mil e dois reais e trinta e nove centavos), corrigidos a partir do ajuizamento, mais os consectários que se venceram no curso da lide, nos termos do art. 290, do CC. O valor será corrigido com juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Sucumbente, arcará o requerido com as custas e despesas do processo e honorários advocatícios conforme fixado no despacho de fls. 22.

P.R.I.

São Carlos, 04 de fevereiro de 2014.

MILTON COUTINHO GORDO

Juiz de Direito