



**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: **1006308-59.2018.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Regiclar Empreendimentos e Participações Ltda Epp**  
 Requerido: **Salute Produção e Comércio de Leite Ltda**

Juiz de Direito: Dr. **MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL**

Vistos.

**RECICLAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA EPP** propôs ação de despejo por falta de pagamento em face de **SALUTE PRODUÇÃO E COMÉRCIO DE LEITE LTDA**. Em síntese, aduziu ter firmado contrato de locação de imóvel não residencial com a empresa requerida (fls. 10/17) sob o valor mensal de R\$ 12.129,75, sendo que esta deixou de cumprir com suas obrigações contratuais em 10.06.2018. Requereu que seja dada ciência da presente propositura aos fiadores Elder Marcelo Duarte e Marli Leonello Duarte. Requereu a purgação da mora, incluindo as obrigações que a ela recaem, ou na falta de pagamento, o despejo.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 04/20 e, posteriormente às fls. 25/26.

Citada (fl. 34), a empresa requerida apresentou contestação (fls. 35/45). Preliminarmente, arguiu pela falta de interesse de agir da parte requerente visto que se encontra em recuperação judicial- processo nº 1008306-62.2018.8.26.0566, em trâmite perante a 3ª Vara Cível desta comarca-, sendo que a empresa autora é parte integrante da lista de credores e seu crédito está sujeito ao plano de recuperação. Aduziu pela necessidade de preservação da empresa, argumentando que o imóvel objeto desta ação é essencial para o desenvolvimento da atividade da requerida. Impugnou a cobrança dos 20% de honorários advocatícios pactuados em contrato e requereu a total improcedência da ação. Juntou documentos às fls. 46/56, e posteriormente às fls. 78/174 e fls. 197/204.

Manifestação sobre a contestação às fls. 59/71.

Adveio petição impugnando o pedido de concessão dos benefícios da justiça gratuita à requerida (fls. 176/183).

Feito saneado às fls. 184/185, ficando determinada a vinda de documentação


**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**

comprobatória acerca da hipossuficiência alegada, assim como acerca da necessidade de maior dilação probatória.

A requerente se manifestou às fls. 187/189 e 191/194. A requerida se manifestou às fls. 195/196 e trouxe documentos às fls. 197/204. Posteriormente se manifestou às fls. 206, 207/208 e informou que o processamento de sua recuperação judicial foi deferido, com a consequente suspensão das ordens de despejo de todas as ações em trâmite. Realizou o depósito judicial dos aluguéis que vencidos após a decretação da recuperação judicial, nos termos do art. 62, da Lei 8.245/97 (fls. 211 e 227).

Novas manifestações da requerente às fls. 212/214 e 218/225.

**É o relatório.**
**Fundamento e deciso.**

De início, indefiro os benefícios da justiça gratuita à requerida visto que os documentos que vieram aos autos não são capazes de comprovar a hipossuficiência alegada.

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)."

Trata-se de ação de despejo intentada pela autora, diante da inadimplência da ré.

A autora comprova devidamente a relação jurídica entre as partes bem como a locação mencionada na inicial com o contrato de fls. 10/17.

Pois bem, em se tratando de contrato locatício e havendo alegação de inadimplemento, cabia à ré a prova do pagamento das prestações, já que inviável à autora fazer prova negativa de que estas não foram pagas, o que deixou de fazer. Nesse sentido:

"Interposição contra sentença que julgou procedente ação de despejo por falta de pagamento c.C cobrança. Ausência de comprovação de pagamento de valores locatícios. Decretação de despejo correta. Sentença mantida. Apelação não provida. " (TJSP - Apelação nº 0042315-97.2010.8.26.0000. Relator Mário A. Silveira. 26ª Câmara de Direito Privado. Julgado em 23/03/2011).

"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**



**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**

**exibição do recibo correspondente, sem este não há como admitir-se desobrigado o devedor.** (...) Recurso improvido (grifo meu) (TJSP Apelação 0005222920118260236 SP 0005229-29.2011.8.26.036. 30ª Câmara de Direito Privado. Relator Orlando Pistoresi. Julgado em 17/09/2014 e publicado em 18/09/2014).

A ré, citada, confessou a inadimplência, se atendo a informar que passa por problemas financeiros que lhe acarretaram o ingresso com pedido de recuperação judicial, em processo em trâmite pela 3ª vara local.

No entanto, em que pese os argumentos apresentados, a recuperação judicial não obsta a obrigação da ré quanto ao pagamento dos aluguéis, até porque não veio aos autos qualquer comprovação de que a autora seja parte integrante do plano de recuperação judicial e com ele tenha anuído.

Assim, incontroversa a inadimplência, a procedência é de rigor.

Havendo notícia de deferimento do processamento da recuperação judicial, e embora não tenha vindo aos autos cópia da decisão proferida naqueles autos, o que era obrigação da requerida, em análise ao feito nº 1008306-62.2018.8.26.0566, verifico que ali foi determinada a suspensão das ordens de execução de despejo, nos moldes do art. 6º, §4º, da Lei 11.101/05.

Com efeito, de rigor o cumprimento de tal determinação, visto o art. 47, da Lei 11.101/05:

"A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica."

Assim, a fim de garantir a continuidade na prestação do serviço e efetiva possibilidade de recuperação da empresa, correta a suspensão da execução da ordem de despejo pelo prazo de 180 dias, contados da data em que se acolheu o processamento da recuperação judicial.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** os pedidos iniciais, extinguindo o feito com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para rescindir o contrato de locação em discussão e decretar o despejo da locatária.

**RESTOU DETERMINADA A SUSPENSÃO DA ORDEM DE DESPEJO**, conforme argumentação supra. Assim, decorrido o prazo acima, **não sendo proferida determinação diversa pelo juízo da recuperação, concedo ao locatário o prazo de 15 dias para a desocupação voluntária** (art. 63, §1ª, da Lei nº 8.245/91), sob pena de ser



**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**

compulsoriamente retirado do imóvel. **Notifique-se.**

**Findo o prazo sem que haja desocupação, expeça-se mandado de despejo compulsório**, dispensando-se conclusão dos autos para essa finalidade.

Havendo depósitos de valores incontroversos nos autos (fls. 211 e 227), expeça-se mandado de levantamento em favor da parte autora com os devidos acréscimos legais.

Vencida, a ré arcará com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da causa.

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 dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após, com ou sem resposta, encaminhem os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado e cumpridas as determinações, ao arquivo.

P.I.

São Carlos, 22 de novembro de 2018.

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