

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1002538-29.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Antonio Carlos Pereira de Melo**
 Requerido: **Edson Vieira de Menezes**

ANTONIO CARLOS PEREIRA DE MELO ajuizou ação contra EDSON VIEIRA DE MENEZES, pedindo seu despejo em relação ao prédio situado na Rua Cel. Leopoldo Prado nº 2.683, Mirante Bela Vista, nesta cidade, haja vista a falta de pagamento dos aluguéis somando R\$ 6.600,00, correspondentes a vinte e dois meses de locação, e encargos vencidos, somando R\$ 1.798,81. Pede, também, a condenação ao pagamento.

Deferiu-se a antecipação da tutela.

Citado, o réu contestou o pedido, alegando que não houve ajuste de pagamento de aluguel mensal de R\$ 300,00 e que a relação jurídica inicial, de compra e venda do imóvel, ficou frustrada por culpa do autor. Reconheceu a existência de débito de IPTU.

Manifestou-se o autor, insistindo nos termos do pedido inicial.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O imóvel inicialmente foi prometido à venda para Maria Aparecida Rodrigues, em 20 de maio de 2010 (fls. 16/21). Houve pagamento inicial, a título de sinal, de R\$ 7.000,00, e o restante seria pago mediante financiamento (fls. 17). Por motivo cuja discussão não importa nesta lide, as partes contratantes desfizeram o ajuste em 9 de junho de 2010 (fls. 55). As consequências do distrato, se houver, devem ser discutidas em lide própria, não em ação de despejo.

PODER JUDICIÁRIO**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Em 24 de abril de 2012 as partes litigantes contrataram a locação desse mesmo imóvel, pelo prazo de seis anos, mediante aluguel mensal de R\$ 300,00 (fls. 22/24).

Segundo o autor, os R\$ 7.000,00 pagos a título de sinal, na compra e venda do imóvel, foi imputado no pagamento desses aluguéis, em compensação. Caberia ao locatário o pagamento dos encargos de IPTU, energia elétrica e consumo de água.

Não se sustenta a alegação do réu, de que nada pagaria a título de aluguel, pois o contrato estabelece a obrigação, e porque o valor declinado, de R\$ 21.600,00 carece de prova. Por outras palavras, tem-se a certeza de pagamento de R\$ 7.000,00, conforme disse o autor, mas não desses R\$ 21.600,00, coincidente com o valor global da locação (72 meses de R\$ 300,00).

Não houve prova, pelo réu, de anterior desocupação do prédio e restituição das chaves, tanto que decretou-se o despejo liminar.

Portanto, são devidos os aluguéis e também os encargos da locação, estes confessadamente não pagos.

Bem por isso, sem êxito o pedido condenatório deduzido na contestação, o qual, aliás, não se coaduna com reconvenção.

Diante do exposto, acolho o pedido e, confirmando a decisão liminar, decreto o despejo do réu, do imóvel locado, assinando-lhe o prazo de quinze dias para desocupação voluntária. Expeça-se mandado de despejo, pois vencido o prazo marcado.

Ao mesmo tempo, condeno o réu ao pagamento dos aluguéis vencidos até o ajuizamento da ação, somando R\$ 6.600,00, e dos encargos de IPTU (R\$ 1.798,81), energia elétrica (R\$ 487,67) e consumo de água, vencidos até a data do ajuizamento, bem como dos aluguéis e encargos que se venceram desde então, até a data da efetiva desocupação do prédio, com correção monetária, juros moratórios e, sobre os aluguéis, multa moratória de 2%.

Responderá o réu pelo pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios do patrono do autor, fixados em 10% sobre o valor da condenação.

P.R.I.C.

PODER JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

São Carlos, 26 de abril de 2016.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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