


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375, . - Centreville
CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br
SENTENÇA

Processo nº: **0006628-05.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Sergio Roberto Dotta**
 Requerido: **Rogério dos Santos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Castilho Aguiar França**

SERGIO ROBERTO DOTTA ajuizou ação contra **RÓGERIO DOS SANTOS**, alegando, em suma, que sublocou, mediante contrato verbal, um imóvel não residencial, situado com frente para a Rua Anita Estela nº 90, Vila Marina São Carlos – SP, pelo preço mensal de R\$ 450,00. No dia 10/08/12 houve desocupação do imóvel, mediante ação de despejo, porém o réu ficou devendo parcelas vencidas e diferenças de dias. Destarte pede a condenação ao pagamento do valor R\$ 974,76, com juros de mora de 1% ao e correção monetária.

Citado, o réu, contestou o pedido, aduzindo que os valores da sublocação eram pagos de forma antecipada e que no mês de outubro de 2011, pagou em dinheiro e a partir de novembro de 2011, passou efetuar os pagamento através de cheques cujo o autor jamais emitiu recibo. Desta maneira, requer que seja indevida a cobrança do valor da sublocação e improcedência da presente ação.

O réu juntou outros documentos.

Manifestou-se o autor.

O processo foi saneado.

Realizou-se audiência instrutória, sendo porém infrutífera a proposta conciliatória, sem produção de outras provas.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Conforme dispõe o artigo 333 do Código de Processo Civil Brasileiro: “cabe ao autor o ônus de provar o fato constitutivo, ou seja, o fato que deu origem àquela relação jurídica deduzida em juízo de seu direito, e por sua vez, cabe ao réu o ônus de provar a inexistência do fato constitutivo do direito do autor ônus da contraprova ou de, admitindo a existência de tal fato, provar os fatos extintivos, impeditivos ou modificativos do direito do demandante.”


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjstj.us.br

Não havendo prova documental nem testemunhal a respeito das alegações, a decisão decorrerá de juízo de valor sobre o que cada qual alegou e provou ou deixou de provar, quando incumbia-lhe o ônus probante.

Segundo o contestante, a sublocação teve início em julho de 2010 (fls. 20), fato não contrariado pelo autor (fls. 34/36).

A desocupação aconteceu em 10 de agosto de 2012 (fls. 8).

A cobrança envolve aluguéis vencidos em 8 de julho, 8 de agosto e, proporcionalmente, 10 de agosto de 2012 (fls. 37).

Alega o réu que sempre pagou o aluguel de forma antecipada, ou seja, pagava o mês por vencer e não o mês vencido, e que a data de vencimento era o dia 10 ou 12 de cada mês (fls. 20). Aliás, teria pago dois meses adiantados, embora sem ter recibos (fls. 20, segundo parágrafo), de modo que nada estaria devendo.

Os extratos bancários juntados a fls. 26/31 comprovam o pagamento de alguns aluguéis, mas não aqueles ora cobrados, vencidos em julho e agosto de 2012. Muito menos confirmam a alegação de que o pagamento era sempre adiantado. Aliás, é absolutamente inusual o pagamento de aluguel antecipado, de modo que a prova competia mesmo ao locatária, que alega contra a normalidade.

Note-se que a audiência instrutória foi designada especialmente pela expectativa de que o réu pudesse comprovar o fato alegado. Aliás, poderia demonstrar documentalmente todos os pagamentos feitos ao longo do tempo, desde o início da relação jurídica, demonstrando quantos aluguéis pagou ou deixou de pagar. E também poderia ter demonstrado, por intermédio de testemunhas, a alegada recusa de emissão de recibos.

O processo judicial anterior não contemplou discussão nem decisão a respeito dos aluguéis pagos ou não pagos, pelo que transpor para cá qualquer ilação.

Por oportuno, confira-se o documento de fls. 50, um cheque emitido em 8 de junho de 2012, referindo o pagamento do aluguel do mês 6, ou seja, o aluguel vencido em junho, como é curial. Esse valor não é objeto da presente cobrança judicial.

Pondere-se que os aluguéis eram sempre pagos no dia 8 de cada mês, conclusão tirada pelo exame dos cheques reproduzidos a fls. 50/55, todos emitidos no dia 8 daqueles meses, o que derrubaria a tese de que o vencimento ocorria no dia 10 ou 12. Nada obstante, esse tema não foi enfrentado pelo autor, na réplica, proporcionando presunção de veracidade, o que na prática acarreta apenas a exclusão dos dois dias finais.

A derrota do autor em parte mínima do pedido não retira do réu a responsabilidade pelos encargos da lide.

Diante do exposto, **acolho o pedido** e condeno **ROGÉRIO DOS SANTOS** a pagar para **SERGIO ROBERTO DOTTA** a importância de R\$ 900,00, atinente aos aluguéis vencidos em 10 de julho e 10 de agosto de 2012, com correção monetária e juros moratórios desde então, acrescendo-se as custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e os honorários advocatícios fixados em 15% do valor da condenação. A execução das verbas processuais, porém, **fica suspensa**, nos termos do artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

Rejeito o pedido quanto ao valor de aluguel proporcional de dois dias.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375, . - Centreville
CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

P.R.I.C.

São Carlos, 14 de outubro de 2013.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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