



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 - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **0001591-31.2012.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento - Inadimplemento**
 Requerente: **Roseli Aparecida dos Santos Rojic e outro**
 Requerido: **Elizabeth Rodrigues Alves**

Proc. 240/12

4ª. Vara Cível

Vistos, etc.

ROSELI APARECIDA DOS SANTOS ROJIC e ANTONIO JOSÉ ROJIC, ambos já qualificados nos autos, moveram ação de despejo por falta de pagamento contra ELIZABETH RODRIGUES ALVES, também já qualificada, alegando, em síntese, que são proprietários do imóvel localizado nesta cidade, na Rua Humberto Sorrigoti, nº 234 – Jardim Tangará.

Dizem os autores que aludido imóvel está alugado à ré, através de contrato verbal, desde abril de 2000, pelo aluguel mensal atual de R\$ 200,00.

Aduzindo que a suplicada deixou de pagar os alugueres vencidos desde janeiro de 2010 e que existe dívida junto ao SAAE, em razão de contas de consumo de água em atraso, que monta em R\$ 8.334,35, protestaram os autores pela procedência desta ação, para que seja decretado o despejo da ré.

Docs. acompanharam a inicial (fls. 06/16).

Regularmente citada, a ré contestou (fls. 28/31), alegando, preliminarmente, que falta aos autores, interesse de agir e que o pedido é juridicamente



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 - CEP 13560-760

impossível, tendo em conta que nunca firmou qualquer contrato de locação com os autores.

Segundo a ré, o SAAE fez constar equivocadamente do documento de parcelamento de débito, que era inquilina do imóvel, o que não corresponde à verdade.

Diz a suplicada que entrou no imóvel de forma mansa e pacífica, autorizada pelos locadores, em 22 de junho de 1989 e lá fixou sua moradia, criou seus filhos e reside desde então no local como se sua proprietária fosse, sem qualquer oposição por parte dos proprietários.

Entende a ré que o art. 1228 do Código Civil a autoriza a permanecer no imóvel como posseira e, ainda, que seus direitos estão garantidos pelo dispositivo contido no art. 183, da CF.

No mérito, diz a suplicada que nunca foi inquilina do imóvel aludido na inicial.

Afirma a requerida que ocupa o imóvel desde junho de 1989 com a permissão dos proprietários, ora autores, pois seu falecido marido prestava serviços de motorista para eles, esporadicamente.

Aduzindo que não deve qualquer valor a título de aluguel, pois nunca foi firmada qualquer relação de locação, protestou a ré pela improcedência desta ação.

Docs. acompanharam a inicial (fls. 32/35).

Sobre a contestação, manifestaram-se os autores a fls. 38/40.

Docs. acompanharam a manifestação (fls. 43/69).

Designada audiência de tentativa de conciliação, as partes não chegaram a entendimento, razão pela qual foram tomados os depoimentos do co-autor Antonio (fls. 80) e da ré (fls. 81).

Rejeitada a arguição de usucapião (fls. 83/84), o feito foi saneado e determinada a produção de prova oral.

Em audiência de instrução e julgamento, foram ouvidas duas testemunhas arroladas pelos autores (fls. 89 e 90).

Encerrada a instrução, as partes, em alegações finais, deduzidas



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 - CEP 13560-760

por memoriais, teceram considerações sobre a prova produzida, ratificando, por fim, seus pronunciamentos anteriores.

É o relatório.

DECIDO.

De início, oportuno observar que a arguição de usucapião foi rejeitada quando do saneador, proferido a fls. 83/84.

Não há nos autos, notícia de que a suplicada tenha interposto qualquer recurso contra tal decisão.

Portanto, inadmissível a insistência da em continuar a suscitar tal questão.

De fato, uma vez rejeitada a arguição de usucapião, a matéria precluiu.

No mais, observo que a improcedência da ação é de rigor.

Com efeito, o ordenamento processual brasileiro adotou, no tocante à análise das provas, a teoria do livre convencimento motivado ou da persuasão racional do juiz (CPC, art. 131), não havendo provas com valores pré-estabelecidos.

De fato, segundo a legislação processual vigente, o magistrado atua com ampla liberdade na análise dos elementos de convicção trazidos aos autos pelas partes.

Com bem ensina Cândido Rangel Dinamarco em Instituições de Direito Processual Civil, vol. III, 6ª ed., Malheiros, 2009, p. 104, "o livre convencimento, como prerrogativa do juiz na apreciação dos fatos e de sua prova, é mais precisamente, por força do que a Constituição e a lei lhe impõem, um convencimento racional e motivado à luz dos autos. Essa é a interpretação do art. 131 do Código de Processo Civil, que institui o livre convencimento segundo os autos em associação com o dispositivo constitucional que exige a motivação das decisões judiciais".

Analisando-se, pois, os autos, à luz do princípio do livre convencimento, a conclusão que se impõe do conjunto probatório coligido é a de que os



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 - CEP 13560-760

autores não lograram demonstrar séria e concludentemente, tal como lhes competia, a existência de relação ex locato celebrada em caráter verbal entre eles e a ré.

Com efeito, as testemunhas ouvidas sob o crivo do contraditório (fls. 89 e fls. 90) prestaram depoimentos vagos acerca de locação que teria sido celebrada entre o co-autor e o falecido marido da ré.

Sucedo, porém, que o marido da suplicada, segundo a testemunha Silvio Rogério da Silva (fls. 89), faleceu há 15 anos e, desde então, tal testemunha, não mantém contato com ré.

Outrossim, afirmou Silvio que não sabe “dizer se ela mora no local de empréstimo” (sic), acrescentando que “contrato eu não sei se existe” (sic – fls. 89).

Já a testemunha Luis Edilberto afirmou (fls. 90) que não tem “certeza se a ré paga aluguel ao autor” (sic – fls. 90).

A ré por seu turno insistiu em que o autor lhe emprestou a casa e que nunca pagou aluguel.

Certamente cabia ao autor comprovar o que foi por ele alegado.

Logo, a conclusão que se impõe é a de que o suplicante não se desincumbiu de seu ônus, tal como dispõe o art. 333, inc. I, do CPC.

Vicente Greco Filho (Direito Processual Civil Brasileiro - 2o. Volume - Saraiva - pgs. 176/177) ao comentar o dispositivo contido no art. 333, inc. I, do CPC, observa que fatos constitutivos "são aqueles que, se provados, levam à consequência jurídica pretendida pelo autor. A relevância ou não de determinado fato para a produção de certo efeito jurídico é dada pelo direito material, porque nele estão definidas as relações jurídicas e os respectivos fatos geradores de direitos subjetivos. O autor, na inicial, afirma certos fatos, porque deles pretende determinada consequência de direito; esses são os fatos constitutivos que lhe incumbe provar sob pena de perder a demanda. **A dúvida ou insuficiência de prova quanto a fato constitutivo milita contra o autor. O juiz julgará o pedido improcedente se o autor não provar suficientemente o fato constitutivo do direito....É evidente que, se o autor afirma certo fato, tem o réu interesse em demonstrar que tal fato não existiu ou não ocorreu da maneira afirmada pelo autor. No momento do julgamento, porém o juiz apreciará toda a prova (e contraprova)**



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 - CEP 13560-760

produzida e, se ficar na dúvida quanto ao fato constitutivo, em virtude do labor probatório do réu, ou não, o autor perde a demanda e o juiz julga a ação improcedente." (o destaque é nosso).

Pois bem, isso assentado, há que se indagar: logrou o autor provar suficientemente o fato constitutivo de seu direito?

Como acima demonstrado, não conseguiu.

Destarte, a improcedência desta ação é de rigor, pois o Juízo ficou em dúvida quanto ao fato constitutivo do direito invocado pelo autor.

De fato, a prova coligida aos autos dá conta de que pode ter havido não contrato de locação entre as partes, mas, sim, de comodato.

Com tais considerações e o mais que dos autos consta, **julgo improcedente** a ação.

Os autores arcarão com as custas deste feito bem como com o pagamento de honorários advocatícios, que fixo, amparado nas balizas impostas pelo art. 20, do CPC, em 15% do valor atribuído à causa.

P. R. I. C.

SÃO CARLOS, 07 de novembro de 2013.

THEMÍSTOCLES BARBOSA FERREIRA NETO
JUIZ DE DIREITO