

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1010037-64.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Ernesto Colangelo**
 Requerido: **Rogers Rodrigues dos Santos**

Prioridade Idoso
 Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Ernesto Colangelo ajuizou ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis e encargos contra **Rogers Rodrigues dos Santos** alegando, em síntese, que o requerido é locador de imóvel do autor, com aluguel avençado em R\$ 600,00. Ocorre que o requerido está inadimplente, mais especificamente nos meses de maio, julho e agosto de 2016. Discorre sobre as particularidades do contrato e do regramento legal aplicável. Pede a rescisão do contrato, a devolução do imóvel e o pagamento dos aluguéis e encargos em atraso, mais os vencidos no curso da lide. Juntou documentos.

O requerido foi citado e contestou alegando, em suma, que deve apenas R\$ 200,00 referente a abril de 2016, além dos locatícios dos meses de janeiro e fevereiro de 2017, pois os demais foram pagos ao autor, conforme recibos. Argumentou que vem enfrentando dificuldades no pagamento pontual dos aluguéis e encargos. Sinalizou que não tinha mais interesse na locação. Discorreu sobre a lei aplicável. Pediu a designação de audiência. Postulou a gratuidade processual. Pleiteou ao final a improcedência da ação. Juntou documentos.

O autor apresentou réplica e formulou proposta de acordo, não aceita pelo requerido. O requerido noticiou a desocupação do imóvel em 08 de abril de 2017, com entrega das chaves em Cartório. O autor postulou o prosseguimento da ação apenas para cobrança e indicou o saldo devedor.

É o breve relatório.**Fundamento e decido.**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

Deixo de designar audiência de conciliação, pois o autor formulou proposta em petição e o requerido não a aceitou. Assim, não se vê possibilidade de êxito de acordo entre as partes, até mesmo também pelo desgaste que o pagamento impontual do aluguel gerou aos contratantes.

Quanto aos valores, embora as partes controvertam se o pagamento parcial refere-se ao mês de maio ou abril, o certo é que o requerido deixou de pagar R\$ 200,00, à época, conforme recibo parcial de fl. 60. Mas como o vencimento assinalado no recibo é no mês de maio, presume-se que se refere ao locatício de abril.

De resto, o requerido demonstrou, pela juntada dos documentos de fls. 61/68, que efetuou, conquanto a destempo, o pagamento dos aluguéis dos demais meses do ano de 2016. Ocorre que não houve pagamento de nenhum aluguel do ano de 2017, e a desocupação ocorreu apenas em 08 de abril deste ano.

Por isso, assiste razão ao autor, ao indicar aluguéis em atraso no valor de R\$ 2.000,00, pois referem-se ao saldo de abril de 2016 (R\$ 200,00), mais os meses de janeiro a março de 2017 (R\$ 1.800,00), além do valor até a entrega das chaves em 08 de abril de 2017 (R\$ 340,00).

Além disso, o autor comprovou que efetuou o pagamento do valor somado de R\$ 459,00, referente ao consumo de energia elétrica (fl. 81) e de R\$ 482,44, relativo ao gasto com água e esgoto (fl. 80), todos do período da locação, que são de responsabilidade também do requerido.

A alegação de que o requerido enfrenta dificuldades financeiras, embora se lamenta o quadro, naturalmente não é apta a justificar o inadimplemento contratual, até porque o autor, de igual modo, tem suas necessidades.

O pedido de desocupação do imóvel, como visto, está prejudicado.

Por fim, defiro ao requerido os benefícios da gratuidade processual, pois comprovou hipossuficiência concreta, uma vez que está assistido por advogado nomeado


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

pelo convênio firmado pela OAB e Defensoria Pública (fl. 52). Além disso, é servente de pedreiro e, como se vê nesta causa, tem encontrado dificuldades até mesmo para o pagamento pontual do aluguel.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para declarar rescindido o contrato de locação residencial firmado entre as partes, reputar prejudicado o pedido de desocupação, em razão da entrega das chaves, e condenar o requerido a pagar ao autor, a título de aluguéis e encargos, o valor de R\$ 3.279,03 (três mil, duzentos e setenta e nove reais e três centavos), conforme cálculo de fl. 91, com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar do vencimento de cada obrigação, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Condeno o réu ao pagamento das custas processuais respectivas e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 09 de agosto de 2017.

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