



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: **1000839-32.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
 Requerente: **Quattro Ssette Empreendimentos e Participacoes Ltda**
 Requerido: **Emerson Aparecido Conquista e outros**

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

QUATTRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, representado por **Roca Administradora de Imóveis Eireli**, propôs ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança em face de **EMERSON APARECIDO CONQUISTA, GISELE PALADINE BASÍLIO CONQUISTA** e seus fiadores **NORMANDO ROBERTO GOMES DE LIMA** e **YARA RIBEIRO DE SOUZA LIMA**. Alegou, em síntese, ter firmado contrato de locação de imóvel comercial com os requeridos, em 15/08/2011, sob o valor mensal de R\$4.000,80, a ser pago até o dia 15 de cada mês, sendo que estes deixaram de cumprir com suas obrigações desde 15/01/2018, não mais adimplindo o valor do aluguel. Requereu a purgação da mora ou, na falta de pagamento, a rescisão do contrato e o despejo, bem como a condenação ao pagamento dos valores em aberto.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 04/28.

Citados (fls. 38, 40, 42 e 44), os requeridos contestaram o feito (fls. 45/47 e 50/52). Preliminarmente, requereram os benefícios da gratuidade processual. No mérito, alegaram que passam por dificuldades financeiras e propuseram o parcelamento da dívida.

Os requeridos Emerson e Gisele realizaram o depósito judicial de parte do débito (fl. 67) e posteriormente mais dois depósitos (fls. 84 e 90).

Réplica às fls. 73/76.

Foi designada audiência de tentativa de conciliação e determinada a juntada de documentos hábeis à comprovação da hipossuficiência alegada pelos requeridos (fl. 81).

Manifestação dos réus às fls. 92/101 e 173/185, com juntada de documentos às fls. 101/168 e 186/236.

Audiência de conciliação infrutífera (fls. 237/238).



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

Manifestação dos requeridos às fls. 240/241 com a juntada de novos documentos (fls. 245/249).

Alegações finais pela parte requerente (fls. 251/254).

É o relatório.

Fundamento e decidido.

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)."

Inicialmente, houve a determinação para que os requeridos comprovassem a alegada hipossuficiência. Vieram aos autos os documentos de fls. 102/168 referentes aos réus Normando e Yara e às fls. 186/236 referentes aos réus Emerson e Gisele. Pela análise dos documentos apresentados por **Normando e Yara** é cristalino que ambos detêm volumosa condição financeira para arcar com as parcas custas processuais. Assim sendo e na melhor forma do direito, **indefiro os benefícios da gratuidade processual pleiteados**. Já os requeridos **Emerson e Gisele** demonstraram a hipossuficiência com os documentos juntados, ficando, **apenas em relação a estes, deferida a gratuidade. Anote-se.**

Dito isso, passo ao mérito.

Trata-se de ação de despejo c/c cobrança de aluguéis diante do inadimplemento dos requeridos desde janeiro de 2018, referente ao contrato de locação firmado entre as partes.

O contrato de locação de fls. 13/24 comprova devidamente a relação jurídica entre as partes.

A inadimplência também restou comprovada, sendo que os requeridos deixaram de impugná-la, se atendo a alegar a necessidade de parcelamento do débito, em razão das dificuldades financeiras por que passam.

Em que pesem as alegações dos requeridos não há qualquer razão para se exigir da parte requerente a aceitação do acordo proposto. O credor pode aceitar, por mera liberalidade, o parcelamento da dívida caso entenda possível. No entanto, o poder Judiciário não pode forçar a realização de qualquer acordo, que deve contar com a anuência de todos os envolvidos.



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

As partes firmaram contrato cientes de todas as cláusulas e também valores que deveriam suportar. O contrato foi formalizado nos termos da lei, dentro da autonomia de vontade dos contratantes e isso basta.

A lei admite que a purgação da mora, ainda que de forma judicial, impeça a realização do despejo. Os requeridos, entretanto, deixaram de realizar o depósito integral do débito, o que torna de rigor o despejo pretendido.

O contrato é válido não cabendo falar em substituição do fiador sem a anuência da parte autora.

A responsabilidade dos réus é solidária. Há cláusula específica sobre a fiança (fl. 16, item X, cláusula 1), sendo que os fiadores aceitaram todos os termos estipulados no contrato, sendo o que basta.

Ressalto apenas que as custas e despesas processuais, bem como os honorários advocatícios, são fixados judicialmente e não apontados pela parte, como requer a autora.

Por fim, verifico que houve depósito judicial no total de R\$3.000,00 – já levantado pela parte autora (fls. 259/260)- que deverá ser descontado do valor total da dívida.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** a ação, 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 e decretar o despejo dos locatários, bem como para condenar os réus ao pagamento dos alugueis em aberto, desde janeiro de 2018, até a efetiva desocupação do imóvel. Os valores deverão ser corrigidos monetariamente desde a data de cada vencimento, de acordo com a tabela prática do TJSP, além da incidência de juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Do valor devido deverá ser abatido o montante depositado judicialmente (R\$3.000,00), já levantado (fl. 259/260).

Concedo aos locatários o prazo de 15 dias para desocupação voluntária (art. 63, §1º, da Lei nº 8.245/91) (sob pena de ser 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.

Vencidos, os réus arcarão com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação.

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



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

oferecer contrarrazões. Após, com ou sem resposta, encaminhem os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "Cód. 60698 - Trânsito em Julgado às partes - Proc. Em Andamento".

Aguarde-se por 30 dias eventual requerimento da fase de cumprimento de sentença, que deverá ser feito nos moldes dos artigos 523 e 524 do CPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Não havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, os autos de conhecimento seguirão ao arquivo provisório ("Cód. 61614 – Arquivado Provisoriamente"), sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido da parte.

Havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, o processo de conhecimento será arquivado definitivamente ("Cód. 61615 – Arquivado Definitivamente"), tudo conforme Comunicado CG nº 1789/2017.

P.I.

São Carlos, 29 de maio de 2018.

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