



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: **1007844-08.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Francisco Luiz da Silva**
 Requerido: **Genildi Gonzalez**

Juiz de Direito: Dr. **MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL**

Vistos.

FRANCISCO LUIZ DA SILVA propôs ação de despejo por falta de pagamento e cobrança de aluguéis c/c pedido de tutela antecipada em face de **GENILDI GONZALEZ**. Alegou que é proprietário do imóvel situado à Rua Cel. José Augusto de Oliveira Salles, nº 874, casa 04, bloco 4º, apto 411, Vila Izabel, nesta cidade e que aproximadamente em abril de 2018 soube que a requerida havia invadido seu imóvel. Diante do noticiado se deslocou até o imóvel e pactuou verbalmente junto à requerida a locação do imóvel pelo valor mensal de R\$ 300,00 reais, a serem pagos até o dia 10 de cada mês. Informou que a requerida nunca cumpriu com suas obrigações e deixou de adimplir os valores dos aluguéis, bem como com os encargos atribuídos ao imóvel. Preliminarmente requereu os benefícios da gratuidade processual e o deferimento da tutela antecipada com a imediata desocupação do imóvel, bem como a condenação da requerida ao pagamento dos aluguéis em atraso e seus respectivos encargos, num total de R\$ 2.032,31.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 07/19 e, posteriormente às fls. 24/53.

Houve a alteração do valor da causa de ofício para R\$ 3.600,00. A decisão de fl. 55 também indeferiu os benefícios da gratuidade processual e condenou o requerente ao pagamento de multa por litigância de má-fé, no valor de 01 salário mínimo (fl. 55).

Citada (fl. 72), a requerida apresentou contestação às fls. 78/82. Alegou jamais ter formulado qualquer contrato de locação junto ao requerido, informando que ingressou no imóvel em setembro de 2017, por estar desabrigada e o imóvel se encontrar desocupado; disse que de fato o requerente reclamou a posse no imóvel em abril de 2018, mas que nada foi acordado entre as partes. Requereu a improcedência da ação e os benefícios da gratuidade processual.

Réplica às fls. 86/87.



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

Instados a se manifestarem acerca da necessidade de maior dilação probatória (fl. 89), as partes requereram o julgamento antecipado da lide às fls. 92 e 96.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes 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, concedo os benefícios da gratuidade processual à ré, visto que assistida pela Defensoria Pública do Estado de São Paulo. **Anote-se.**

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis e encargos em atraso que o autor intentou diante da suposta inadimplência da ré.

Não havendo preliminares a serem analisadas, passo ao mérito.

Pois bem, em que pese as alegações do requerente, de que teria realizado contrato verbal com a requerida para o pagamento do aluguel no montante de R\$300,00 mensais, não veio aos autos qualquer prova de sua realização, o que era obrigação do autor.

Houve contestação e embora a ré tenha confessado a invasão do imóvel, informou que não houve qualquer formalização de contrato, seja escrito ou verbal.

Sendo assim, nos termos do art. 333, inciso I, do Novo Código de Processo Civil, cabia ao autor o ônus da prova dos fatos constitutivos de seu direito, até porque inviável à requerida fazer prova negativa de que não houve qualquer contratação.

Foi dada a oportunidade para que as partes indicassem as provas que pretendiam produzir (fl. 89) e o requerente nada pediu, se atendo a se manifestar pelo julgamento antecipado da lide.

Dessa forma, não havendo comprovação da efetiva locação mencionada na inicial e seus termos, de rigor a improcedência da ação.

Nesse sentido se manifesta o E. TJSP:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – DESPEJO C.C COBRANÇA – CONTRATO VERBAL – VÍNCULO LOCATÍCIO NÃO COMPROVADO – SENTENÇA MANTIDA – ART. 252 DO RITJ/SP – RECURSO NÃO PROVIDO. O ônus da prova da existência de contrato verbal de locação cabe à parte autora, nos



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

moldes do art 333, I, do CPC, e havendo dúvida sobre a relação "ex locato" era de rigor a improcedência da ação. (TJ-SP, APL: 10187107820158260114 SP 1018710-78.2015.8.26.0114, Relator paulo Ayrosa, data do Julgamento 14/02/2017, 31ª Câmara de Direito Privado, data da Publicação 15/02/2017).

Ainda que não se possa falar em despejo pela melhor técnica jurídica, restou evidente que a parte requerida não tem título para permanecer no imóvel, invadido. Assim, não sendo o caso de se determinar ao autor o ingresso de nova ação, por economia, fica determinada a saída da parte requerida do imóvel, em 15 dias contados da publicação desta decisão. Em caso de inércia, a requerimento do autor, fica autorizado o desapossamento forçado, com intervenção policial, se necessário.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE AÇÃO**, extinguindo o feito com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Novo Código de Processo Civil, para determinar a saída da ré do imóvel, nos termos supra.

As custas e despesas serão rateadas proporcionalmente entre as partes, e cada uma deverá pagar honorários de 10% do valor dado à causa, ao patrono contrário.

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

Com o trânsito em julgado, 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.



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

São Carlos, 10 de dezembro de 2018.

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