


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

Processo Digital nº: **1001961-51.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **José Eronildo Vieira da Silva**
 Requerido: **VALERIA CRISTINA SOARES e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor José Eronildo Vieira da Silva propôs a presente ação contra os réus Valéria Cristina Soares e José Brassaroti Soares da Silva, pedindo o despejo e condenação dos réus no pagamento dos aluguéis e demais encargos em atraso, decorrentes de contrato de locação verbal.

Tutela antecipada indeferida às folhas 38.

Os réus Valéria Cristina Soares e José Brassaroti Soares foram citados, respectivamente às folhas 47 e 50, contudo, o corréu José Brassaroti Soares não ofereceu contestação, tornando-se revel.

Em contestação de folhas 51/53, a corré Valéria Cristina Soares, impugnou os benefícios da justiça gratuita e, quanto ao mérito, alegou: a) que tentou resolver e compor o débito objeto do presente litígio, porém, o autor não manifestou interesse; b) o contrato entre as partes não era verbal, mas sim escrito e neste contrato não constava o nome do corréu José Brassarotti da Silva; c) o autor não teria fornecido a cópia do contrato para a corré e o teria rasgado para beneficiar-se com a alegação de que teria vigência de 28/08/2015 a 28/08/2017, quando na realidade o contrato era por prazo indeterminado; d) o valores em cobrança estão em desacordo com o valor real da dívida, pois o autor não fornecia recibos dos valores pagos; e) o valor correto do débito seria relativo ao período de janeiro, fevereiro e março de 2016 e não o período compreendido entre setembro, outubro,



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

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

novembro e dezembro de 2015 como alegado pelo autor; g) é inverídica a alegação de que a notificação de próprio punho deu-se em 28/10/2015, pois a corré estava em dia com o pagamento da locação; h) não procede a cobrança dos encargos nos valores de R\$ 596,18, sendo que a corré efetuou o pagamento dos débitos em atraso, conforme comprovam as cópias dos comprovantes digitalizadas nos autos.

Réplica de folhas 76/79.

É o relatório. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, porquanto impertinente a prova oral, tratando-se de matéria de direito.

De início, defiro os benefícios da justiça gratuita à corré Valéria Cristina Soares, ante o documento de folhas 57. **Anote-se.**

Deixo de apreciar a impugnação ao pedido de concessão da Justiça Gratuita ao autor, tendo em vista que já houve indeferimento por meio da decisão de folhas 31.

No mais, sustenta o autor que celebrou com os réus um contrato de locação verbal com vigência de 28/08/2015 a 28/08/2017, pelo valor de R\$ 1.200,00 mensais, todavia, os réus se encontram inadimplentes com o pagamento dos aluguéis e demais encargos desde o mês de setembro de 2015, totalizando a importância de R\$ 6.878,38. Assim pugna seja decretado o despejo dos réus e a condenação no pagamento dos aluguéis e encargos locatícios.

A corré Valéria Cristina Soares confessa o inadimplemento parcial, alegando que tentou efetuar uma composição amigável com o autor, todavia, não obteve êxito. Aduz que o período de inadimplência se refere somente aos meses de janeiro, fevereiro e março de 2016, alegando que embora tenha quitado os aluguéis referentes ao



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

período de setembro a dezembro de 2015, o autor não lhe deu os recibos.

Todavia, nos termos do artigo 319 do Código Civil o devedor que paga tem direito a quitação regular, e pode reter o pagamento, enquanto não lhe seja dada.

Assim sendo, não há como impor ao autor a produção de prova negativa, uma vez que, nos termos do referido artigo, competia ao devedor exigir a quitação regular.

Sustenta ainda a corré que o contrato não era verbal e sim por escrito, tendo como locador a pessoa do autor e como locatária apenas a contestante. Entretanto, competia à ré instruir a contestação com o alegado contrato, uma vez que, nos termos do artigo 373, II do Código de Processo Civil, o ônus da prova incumbe ao réu, quanto a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

Ademais, a revelia do corréu José Brassarotti Soares da Silva faz presumir verdadeiros os fatos afirmados pelo autor, ou seja, de que referido corréu integra o contrato de locação. Inteligência do art. 344, II do Código de Processo Civil.

Assim sendo, tanto a revelia do corréu José Brassarotti Soares da Silva, quanto a confissão da corré Valéria Cristina Soares, quanto ao inadimplemento dos aluguéis a partir de janeiro de 2016 são suficientes para o decreto de despejo.

Em consequência, procede o pedido de cobrança dos aluguéis dos meses de setembro a dezembro de 2015 e janeiro de 2016, bem como os que se venceram no curso do processo até a efetiva desocupação, tendo em vista que os réus não demonstraram documentalmente a regular quitação.

Procede ainda o pedido de condenação dos réus no pagamento dos acessórios locatícios, com exceção das despesas de energia elétrica relativas a novembro e dezembro de 2015 e janeiro de 2016, os quais a corré demonstrou o efetivo pagamento



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

(**confira folhas 62/64**). Também deverão ser excluídas da condenação as despesas de água dos meses de outubro, novembro, dezembro de 2016 (**confira folhas 66/68**). Tais valores deverão ser excluídos em fase de cumprimento de sentença.

Pelo exposto, acolho o pedido inicial, resolvendo o mérito nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: a) declarar rescindida a relação locatícia existente entre as partes, por falta de pagamento, assinalando o prazo de quinze dias para desocupação voluntária do imóvel (artigo 63, parágrafo 1º, alínea "b", da Lei 8.245/91); b) condenar os corréus Valéria Cristina Soares e José Brassarotti Soares da Silva, solidariamente, no pagamento dos aluguéis e demais encargos decorrentes da locação em atraso até a desocupação do imóvel com a efetiva entrega das chaves, devidamente corrigido desde a data dos respectivos vencimentos, com incidência de juros de mora a partir da citação, cujo montante deverá ser apurado em regular liquidação de sentença.

Ante a sucumbência experimentada, arcarão os corréus Valéria Cristina Soares e José Brassarotti Soares da Silva, solidariamente, com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados, em R\$ 1.000,00, a fim de não aviltar o exercício da advocacia, com atualização monetária e juros de mora devidos a partir da publicação desta, observando-se os benefícios da Justiça Gratuita deferidos à corré Valéria Cristina Soares. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do ex-presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”.

Decorrido o prazo sem a desocupação voluntária, expeça-se o mandado de despejo compulsório.

Oportunamente, arquivem-se os autos.



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

P.R.I.C.

São Carlos, 02 de junho de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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