

**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: **1002930-66.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Therezinha Aparecida Mendes da Silva**
 Requerido: **Luciana Cristina Medeiros**

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

A autora Therezinha Aparecida Mendes da Silva propôs a presente ação contra a ré Luciana Cristina Medeiros, pedindo o despejo e condenação da ré no pagamento dos aluguéis, decorrentes de contrato de locação.

Em manifestação de folhas 17 a autora informa que a ré deixou de efetuar o pagamento dos encargos locatícios.

A ré, em contestação de folhas 25/30, suscita preliminar de ilegitimidade ativa, no mérito, requer a improcedência do pedido e a concessão dos benefícios da Justiça Gratuita, alegando que: a) a petição encartada pela autora às folhas 17 com pedido de pagamento dos encargos relativos às contas em atraso (CPFL e SAAE) não poderá ser acolhida, pois foi juntada aos autos após a citação da ré; b) a autora não instruiu a inicial com a certidão de matrícula do imóvel, comprovando a sua propriedade; c) tentou sem sucesso uma renegociação da dívida com a locadora.

Réplica de folhas 39/43.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, porque impertinente a dilação probatória.


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

De início, defiro os benefícios da justiça gratuita à ré Therezinha Aparecida Mendes da Silva, tendo em vista o documento de folhas 34. **Anote-se.**

Afasto a preliminar de ilegitimidade ativa, tendo em vista que basta a comprovação da posse direta do locador e sua transmissão ao locatário. Ademais, o réu celebrou o contrato de locação com o autor, não podendo beneficiar-se da própria torpeza.

Nesse sentido:

0005726-92.2013.8.26.0003 Apelação. Locação de imóvel. Ação de despejo por falta de pagamento c/c pedido de cobrança. Sentença de procedência. Insurgência da ré, locatária. Autor que instruiu a ação com planilha discriminativa dos débitos inadimplidos (art. 62, I, da Lei de Locações). Inexistência de obrigatoriedade de instrução da ação com a via original do contrato de locação ou com sua cópia autenticada. Possibilidade de cumulação do pedido de rescisão da locação com o de cobrança de aluguéis porque admitida pela lei de locações (art. 62, I). Irrelevância da prova da propriedade do imóvel para celebração da locação e propositura de ação de despejo por falta de pagamento. Notificação extrajudicial do locatário que não constitui requisito para a propositura desta demanda. Alegações de inépcia da inicial e carência da ação afastadas. Pedido de indenização e retenção de benfeitorias que não pode ser acolhido porque o autor renunciou a esse direito no contrato de locação (art. 35, da Lei de Locações). Impossibilidade de concessão de indenização pelo fundo de comércio porque deu a ré causa à rescisão da locação. Comprovação do pagamento de apenas um dos aluguéis vencidos quando da propositura desta ação. Valor desse locativo que, juntamente com aqueles indicados pela r. sentença, deve ser excluído do montante a que foi a ré condenada a pagar. Possibilidade de incidência de multa moratória de 10% sobre o valor dos débitos. Multa que não é limitada pela lei de locações e tampouco se revela excessiva. Recurso parcialmente provido em diminuta extensão. (Relator(a): Moraes Pucci; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 22/06/2015; Data de registro: 23/06/2015)

No mérito, pretende a autora a purgação da mora, sob pena de ser decretada a rescisão contratual e o despejo, bem como a condenação da ré no pagamento dos aluguéis inadimplidos, até a efetiva desocupação.

Incabível o pedido formulado às folhas 17 quanto ao pagamento dos encargos locatícios, tendo em vista que, nos termos do artigo 329, II, do Código de

**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**

Processo Civil o autor poderá, até o saneamento do processo, aditar ou alterar o pedido e a causa de pedir, com o consentimento do réu. Todavia, a ré não concordou com o aditamento (**confira folhas 27**).

No mais, o contrato de locação celebrado entre as partes encontra-se encartado às folhas 07, nele constando o período de vigência do contrato e o valor de cada locativo e encargos.

A ré confessou que não vem efetuando o pagamento dos aluguéis, alegando que tentou efetuar uma renegociação da dívida com a autora, todavia, não obteve êxito. A prova de quitação dos aluguéis competia à ré, tendo em vista que não há como impor à autora a produção de prova negativa.

Diante da confissão da ré de que não vem efetuando o pagamento dos aluguéis, de rigor o reconhecimento do débito relativo aos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2015, janeiro e fevereiro de 2016, com a observação de que a eles deverão ser acrescidos os aluguéis até a efetiva desocupação do imóvel.

Decorrido o prazo legal, a ré não purgou a mora, razão pela qual de rigor a procedência do pedido de rescisão contratual, o despejo e a condenação da ré no pagamento dos aluguéis devidos até a efetiva desocupação.

Posto isso, acolho o pedido inicial, resolvendo o mérito nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de declarar rescindida a relação locatícia existente entre as partes, por falta de pagamento, assinando o prazo de quinze dias para desocupação voluntária do imóvel, sob pena de despejo. Condeno a ré, ainda, no pagamento dos aluguéis em atraso até a desocupação do imóvel com a efetiva entrega das chaves, devidamente corrigido desde a data dos respectivos vencimentos e juros de mora a partir da citação, cujo montante deverá ser apurado em regular liquidação de sentença.



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

Ante a sucumbência experimentada, arcará a ré com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado, observando-se os benefícios da Justiça Gratuita. 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 de 15 dias, não havendo desocupação voluntária, expeça-se o competente mandado de despejo compulsório.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 09 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**