



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

SENTENÇA

Processo nº: **0013251-85.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Ivone Reinaldo**
 Requerido: **Ezequiel e outro**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Aos 28 de janeiro de 2014, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito, o Exmo. Sr.
 Dr. **MILTON COUTINHO GORDO**.
 Eu,....., esc., digitei e subscrevi.
 Processo nº 1360/2013

VISTOS

IVONE REINALDO e JOÃO PLATENER DOS SANTOS movem esta **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO cc COBRANÇA** em face de **“EZEQUIEL DE TAL”**, todos devidamente qualificados.

Aduziram os autores que, mediante contrato verbal, locaram ao réu imóvel de sua propriedade e este se tornou inadimplente em janeiro de 2013, motivo pelo qual ajuizaram a presente ação.

O requerido **ZAQUEU GONÇALVES DA SILVA** se deu por citado peticionando a fls. 28 por intermédio de patrono indicado pelo Convênio DPE/OAB.

Referido causídico exibiu sua defesa a fls. 36 e ss.

É o relatório.

D E C I D O no estado, por entender completa a cognição nos moldes em que se estabilizou a controvérsia.

Trata-se de pedido de despejo por inadimplência cumulado



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

com cobrança de aluguéis e encargos.

A pretensão é procedente.

O requerido é devedor confesso (v. fls. 39). Se os autores se negaram a receber os locativos deveria ter lançado mão de uma consignatória e não simplesmente permanecer inerte.

A mora noticiada na inicial é relativa ao mês de janeiro de 2013 em diante, e os recibos trazidos com a defesa dizem respeito a períodos anteriores...

Outrossim, se o requerido pagou sem a competente emissão de recibo, pagou mal e quem paga mal paga duas vezes.

Por outro lado, como a locação é verbal, não há como exigir do locatário os valores cobrados a título de imposto predial urbano.

O autor não fez prova de ter passado ao requerido/locatário a obrigação de pagar, e peticionando a fls. 57 nenhuma outra prova demonstrou ter interesse em produzir.

Nesse sentido acórdãos do TJSP assim ementados:

LOCAÇÃO – DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CC COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS – CONTRATO VERBAL – MULTA MORATÓRIA – COBRANÇA INDEVIDA – INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS – DESCABIMENTO – IPTU – DEVER DA LOCADORA – INEXISTENCIA DE CONTRATO ESCRITO – Na medida em que a locação é verbal, não havendo prova de ter havido estipulação de multa moratória no percentual de 10% de rigor a exclusão de sua cobrança. Diante da não comprovação documental de benfeitorias realizadas no imóvel, descabido o pedido de indenização. Inexistindo contrato escrito não se admite a cobrança do encargo relativo ao IPTU contra o locatário. Apelação parcialmente provida (Apelação 0036180-32.2011.8.26.0001, Rel. Des. José Malerbi, DJ 27/01/2014 - destaquei).



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

RECURSO – APELAÇÃO – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – AÇÃO DE COBRANÇA – 1. Cobrança de taxas e IPTU. Inexistência de contrato escrito entre as partes. Responde pelos débitos relativos a impostos e taxas o locador, salvo se o contrato for convencionado expressamente no contrato, disso decorre que, ante a inexistência de contrato escrito, é inexigível do locatário o pagamento do IPTU. Inteligência do artigo 22, VIII, da Lei nº 8.245/91. 2. (...) (Apelação com revisão 990.10.206021-7, Rel. Des. Marcondes D'Angelo, DJ 09/05/2012).

Assim, deve o requerido pagar ao autor os aluguéis e encargos com água e esgoto, que somam R\$ 2.002,39, conforme planilhas de fls. 17 e 18.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Assim, ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial, para rescindir o contrato de locação, nos termos do art. 9º, III, da Lei 8.245/91, e **DECRETAR O DESPEJO** de **ZAQUEU GONÇALVES DA SILVA**, assinalando-lhe, para voluntária desocupação, o prazo de **QUINZE (15) DIAS**, nos termos do art. 63, parágrafo 1º, "b", da Lei acima referida. **CONDENO-A**, ainda, ao pagamento dos aluguéis e encargos deixados em aberto, no valor de R\$ 2.002,39 (dois mil e dois reais e trinta e nove centavos), corrigidos a partir do ajuizamento, mais os consectários que se venceram no curso da lide, nos termos do art. 290, do CC. O valor será corrigido com juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Sucumbente, arcará o requerido com as custas e despesas do processo e honorários advocatícios conforme fixado no despacho de fls. 22.

P.R.I.

São Carlos, 04 de fevereiro de 2014.

MILTON COUTINHO GORDO

Juiz de Direito