

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 19 de setembro de 2018, faço estes autos conclusos à MMª. Juíza de Direito, **Dra. ANA CLÁUDIA HABICE KOCK**. Eu, _____, Escrivão Judicial I, subscrevo.

SENTENÇA

Processo nº: **1002594-29.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Leonel Alberto Avanci**
 Requerido: **José Brito dos Santos**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANA CLAUDIA HABICE KOCK**

Vistos.

Trata-se de **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel** propostos por **LEONEL ALBERTO AVANCI** em face de **JOSÉ BRITO DOS SANTOS** alegando, em resumo, que locou para o requerido o imóvel situado na Avenida Antonio Carvalho Neto, nº 322, Chácara Flora, nesta cidade, para fins residenciais, mediante contrato escrito com início em 03/10/2017 e prorrogação automática. O valor do aluguel mensal é de R\$ 600,00, mais IPTU e taxas de água, luz e esgoto.

O réu, porém, encontra-se em mora, pois não efetuou o pagamento do IPTU desde o início do contrato, bem como deixou de pagar alugueres e taxas de água, esgoto e luz, num total de R\$ 7.213,54.

Requer a procedência da ação para que seja decretado o despejo do réu e a condenação do requerido ao pagamento do débito e dos encargos de sucumbência.

O réu desocupou o imóvel no curso do processo, conforme constatado pelo oficial de justiça (fls. 56/57).

O requerido foi devidamente citado (fls. 67) e contestou o pedido,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

alegando, em suma, que desocupou o imóvel em 10/10/2017 e que o valor cobrado é muito superior ao devido, bem como que há depósito caução para pagamento parcial da dívida. Pediu a parcial procedência para fixação do débito no valor de R\$ 2.008,85 (fls. 68/70).

Houve réplica (fls. 77/85).

É O RELATÓRIO.

FUNDAMENTO E DECIDO.

O processo comporta julgamento antecipado, nos termos do inciso I, do artigo 355 do Código de Processo Civil, por se tratar de matéria de fato e direito, passível de julgamento com as provas constantes dos autos.

Foi constatada pelo oficial de justiça a desocupação voluntária do imóvel, motivo pelo qual a ação de despejo perdeu seu objeto.

Apesar disso, inobstante prejudicado o despejo, impõe-se a condenação do réu no pagamento dos alugueres em atraso e demais encargos, além das despesas da sucumbência.

O requerido confessa a falta de pagamento dos alugueres correspondentes aos meses de agosto, setembro e outubro de 2017, bem como das despesas de energia elétrica e água nos meses de outubro de 2017 e janeiro de 2018, respectivamente. Requer seja reconhecida como data de desocupação o mês de outubro de 2017 e que o valor da dívida seja fixado em R\$ 2.008,85.

O requerente alega que o locatário abandonou o imóvel, devendo ser considerada como data final da locação o dia da imissão na posse (27/06/2018).

Com razão o requerente.

Não se pode considerar como data final da locação o dia indicado pelo réu, pois não comprova que passou a residir em outro imóvel a partir de 11 de outubro de 2017. Além disso, confessa na resposta a dívida de conta de energia elétrica no mês de janeiro de 2018.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

O documento juntado às fls. 74 também não comprova a locação de outro imóvel, tendo em vista que não consta a assinatura das partes. Outros documentos poderiam ter sido juntados para comprovar a desocupação, como contas de água e luz de outro endereço, o que não foi observado pelo réu.

Assim sendo, deve ser considerado como prazo final da locação o dia da imissão do autor na posse do imóvel (27/06/2018).

Fixado o termo final da locação, são devidos, por força do contrato, os alugueres, IPTU e taxas de água, esgoto e luz desde o inadimplemento. O requerido, novamente, impugna os meses cobrados pelo autor, todavia, não junta aos autos os comprovantes de pagamento.

Dispõem os seguintes artigos do Código Civil: *Art. 319. O devedor que paga tem direito a quitação regular, e pode reter o pagamento, enquanto não lhe seja dada. Art. 320. A quitação, que sempre poderá ser dada por instrumento particular, designará o valor e a espécie da dívida quitada, o nome do devedor, ou quem por este pagou, o tempo e o lugar do pagamento, com a assinatura do credor, ou do seu representante. Parágrafo único. Ainda sem os requisitos estabelecidos neste artigo valerá quitação, se de seus termos ou das circunstâncias resultar haver sido paga a dívida.*

Nesse sentido, somente se comprova o pagamento, quando há exibição da quitação ou recibo.

Assim também entende a jurisprudência:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL - COBRANÇA - PROVA DO PAGAMENTO - O recibo de pagamento é a única prova de que pode se valer o devedor para demonstrar que adimpliu a obrigação (art. 319 do Código Civil). (TJSP Ap 992.08.074874-0 Leme 35ª CDPriv. Rel. Mendes Gomes DJe 16.12.2010 p. 1738).

Por fim, não consta do contrato a exigência de caução no valor de um aluguel, não devendo ser descontado referido montante da dívida. Outra vez o requerido não se desincumbiu de seu ônus probatório previsto no artigo 373, inciso II, do CPC.

Ante o exposto, julgo **PREJUDICADO** o pedido de despejo, uma vez que a


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

desocupação do imóvel ocorreu no curso da lide e, no mais, julgo **PROCEDENTE** a ação de cobrança de débito locatício e, em consequência, declaro rescindido o contrato de locação, condenando o réu a pagar os alugueres, taxas e impostos vencidos até a imissão do autor na posse do imóvel locado, corrigidos e acrescidos de juros de mora de 1% a.m., contados a partir de cada vencimento, e multa.

O réu arcará com as custas processuais e honorários advocatícios do procurador do autor que arbitro em 10% sobre a condenação. A cobrança desse valor está condicionada à prova de que o réu perdeu a condição legal de necessitado, nos termos do artigo 98, §2º e §3º do CPC.

Nos termos do convênio firmado entre Ordem dos Advogados do Brasil e Defensoria Pública do Estado, expeça-se, oportunamente, a respectiva certidão ao procurador provisionado às fls. 72, para impressão via sistema eletrônico.

Publique-se e Intimem-se.

Araraquara, 20 de setembro de 2018.

ANA CLÁUDIA HABICE KOCK

Juíza de Direito

DATA

Em **20 de setembro de 2018**, recebi estes autos em cartório. Eu, _____, Escrevente, escrevi.