



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SERTÃOZINHO
FORO DE SERTÃOZINHO
2ª VARA CÍVEL
 AVENIDA PEDRO STRINI, 71, Sertãozinho-SP - CEP 14160-260

SENTENÇA

Processo nº: **1002239-80.2021.8.26.0597**
 Classe – Assunto: **Despejo por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel**
 Requerente: **[REDACTED]**
 Requerido: **[REDACTED] da Silva**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Asdrúbal Augusto Gama**

Vistos.

[REDACTED] ajuizou ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis em face de **[REDACTED]** alegando em apertada síntese que: (i) as partes celebraram contrato verbal de locação do imóvel descrito na petição inicial; (ii) a ré se encontra inadimplente no pagamento de aluguéis, água e energia elétrica. Com base em tais argumentos requereu liminar para que a ré desocupe voluntariamente o imóvel. Como tutela definitiva requereu a confirmação da liminar, com o despejo da ré, devendo a mesma entregar o imóvel nas mesmas condições em que o encontrou no início da locação, bem como a condenação da mesma ao pagamento dos aluguéis e demais encargos contratuais. A liminar foi indeferida.

Citada, a ré apresentou contestação aduzindo em apertada síntese que o valor **avençado da locação foi R\$ 500,00 e não R\$ 650,00**. Aduziu ainda que manteve sociedade de fato com o autor, referente a um comércio, sociedade esta que foi dissolvida, sendo que na oportunidade da dissolução a ré propôs ao autor que o mesmo devolvesse àquela o valor investido, qual seja, R\$ 10.000,00, o qual foi proposto ao autor no mês de março que se destinasse à compensação dos débitos locatícios vincendos, propostas estas que acreditava terem sido aceitas pelo autor.

Houve réplica. Instadas as partes a especificarem as provas que pretendiam produzir, a ré requereu a produção de prova oral, enquanto o autor pugnou pelo julgamento antecipado da lide.

É o relatório.

FUNDAMENTO E DECIDO.

A ação é procedente.

1. - Processo em ordem, pois foram respeitados os princípios do contraditório e da ampla defesa. Não existem nulidades ou vícios a serem declarados ou sanados.

1.1. - O feito está maduro para julgamento antecipado. Não existe a necessidade de produção de outras provas além daquelas já carreadas nos autos (CPC, art. 355, I).

1.2. – A prova oral pretendida pela primeira ré deve ser indeferida. Com efeito, a ré pretende provar a existência de relação jurídica da qual decorre o crédito que alega ter junto ao autor, para fins de compensação. Não estando o crédito da ré representado por título líquido, certo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SERTÃOZINHO
FORO DE SERTÃOZINHO
2ª VARA CÍVEL
 AVENIDA PEDRO STRINI, 71, Sertãozinho-SP - CEP 14160-260

e exigível, para fins de compensação o mesmo precisaria ter sido reconhecido em ação ou reconvenção. Portanto, irrelevante a produção de prova oral para o deslinde desta causa.

2.0. – Consabido no meio jurídico que as propostas só vinculam o aceitante após manifestação da vontade direcionada à aceitação. No caso em apreço, embora a ré alegue ter acreditado que o autor teria aceitado as propostas feitas, não atribui ao autor qualquer conduta capaz de fazer surgir esta crença. Assim, conclui-se que as propostas feitas pela ré não foram aceitas pelo autor.

2.1. – Na esteira destas considerações, não tendo a ré comprovado o pagamento dos aluguéis e demais encargos, de rigor o reconhecimento de sua mora a conduzir à procedência da ação.

2.1.1. – Embora o autor alegue que o imóvel estava locado pelo valor de R\$ 650,00, a ré sustenta que esse valor era de R\$ 500,00. Em réplica o autor não impugna especificamente os valores alegados pela ré, razão pela qual os mesmos devem ser adotados para fins de apuração do valor devido pela primeira ré ao autor.

Isto posto e pelo mais que dos autos consta **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação para declarar a rescisão do contrato de locação referido na petição inicial, determinar a desocupação voluntária do imóvel pela locatária no prazo de 15 dias (Lei nº 8.245/91, art. 63, § 1º, 'a') e condenar a ré ao pagamento do valor dos aluguéis e demais encargos locatícios devidos desde o mês de fevereiro de 2021, no valor mensal de R\$ 500,00, acrescido de correção monetária, a partir de cada vencimento, de acordo com a tabela prática do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e juros de mora de 1% ao mês, incidentes a partir da citação, até a efetiva desocupação do imóvel, oportunidade em que a ré deverá entregar o imóvel nas mesmas condições que o recebeu no início da relação. Sucumbente em maior parte, condeno a ré, ainda, ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 20% do valor da condenação, observada a suspensão da exigibilidade desta condenação, em virtude da gratuidade da justiça deferida.

Com o trânsito em julgado desta sentença, expeça-se mandado de notificação do locatário para proceder à desocupação voluntária do imóvel no prazo de 15 dias.

Adotadas as providências de praxe, archive-se.

P. I. C

Sertãozinho, 16 de setembro de 2021.

Marcelo Asdrúbal Augusto Gama
 – Juiz de Direito –

Assinatura digital, nos termos da Lei 11.419/2006,
 conforme impressão à margem direita