



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE VIRADOURO**  
**FORO DE VIRADOURO**  
**VARA ÚNICA**  
**RUA JOSÉ BORELLI, 10, Viradouro - SP - CEP 14740-000**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1000077-54.2020.8.26.0660**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento**  
 Requerente: **Chryswerton Dresley Castanheira E Silva**  
 Requerido: **Leonidio Soares da Silva e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **PEDRO HENRIQUE ANTUNES MOTTA GOMES**

Vistos e examinados os presentes autos.

**CHRYSWERTON DRESLEY CASTANHEIRA E SILVA**, devidamente qualificado(a)(s) e representado(a)(s), aportou(aram) em Juízo com a presente **AÇÃO DE DESPEJO C.C. RESCISÃO CONTRATUAL - COBRANÇA DE ALUGUERES MULTAS CONTRATUAIS E DEMAIS ENCARGOS DA LOCAÇÃO** em desfavor de **LEONÍDIO SOARES DA SILVA, HELAINE CRISTINA DE OLIVEIRA e JOSÉ DUTRA DUARTE**, igualmente qualificado(a)(s).

Em **inicial**, narra a parte autora que

1. O Autor é proprietário e locador do imóvel residencial sito na Rua Manoel Mira de Assumpção Neto, nº 651, Jardim Progresso, nesta cidade de Viradouro, no Estado de São Paulo (contrato anexo). 2. O referido imóvel foi locado aos Réus, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, conforme previsto na cláusula 15ª do contrato que segue anexado, com o término do contrato previsto para 01/09/2021. 3. O valor mensal da locação foi fixada em R\$ 600,00 (Seiscentos reais) por mês, que deveriam ser pagos até o dia 10 (dez) de cada mês, diretamente ao proprietário, através de depósito em conta bancária, vide cláusula 8ª do referido contrato. 4. Foi também constituído como fiador o Sr. JOSÉ DUTRA DUARTE, que anuiu com os termos do contrato e, portanto, responde solidariamente pela locação e seus acessórios. 5. Por sua vez, por força do referido contrato, restou estipulado entre as partes, que seria de responsabilidade dos Réus e fiadores, além do pagamento do aluguel, o pagamento das taxas de água, esgoto, luz elétrica etc., conforme cláusula 13ª. 6. Conforme previsão na cláusula 24ª, a multa estipulada pelas partes, em caso de inadimplemento das cláusulas contratuais, seriam de 03 (três) meses de locação, ou seja: R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais). (...) 8. Ocorre que desde quando ingressaram no imóvel do Autor (01/09/2019), os Réus não cumpriram com o combinado.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE VIRADOURO**  
**FORO DE VIRADOURO**  
**VARA ÚNICA**  
**RUA JOSÉ BORELLI, 10, Viradouro - SP - CEP 14740-000**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Aponta que não foram pagas contas de energia elétrica e de tratamento de água, tudo totalizando um débito de R\$ 3.818,27. Discorre sobre a responsabilidade do fiador.

Ao final, **pede** “*determinar a rescisão contratual e decretar o despejo, fixando-se o prazo máximo de 15 (quinze) dias para a desocupação do imóvel pelos Locatários, sob pena de ser expedida a ordem de despejo, sem a fixação de caução, condenando-os ainda ao pagamento dos alugueres e demais encargos locatícios que vencerem no decorrer da demanda (...); sejam ainda, condenados os Locatários e o Fiador, no pagamento dos aluguéis vencidos e vincendos até a efetiva desocupação do imóvel, das taxas consumo de água e energia elétrica atrasadas, com todas as atualizações e correções previstas no contrato*”. Juntou procuração e documentos (f. 09-32 e 34-37).

Devidamente citada, a parte requerida apresentou **contestação** às f. 73-75. Sustenta que “[d]e fato, os litigantes celebraram contrato de locação do imóvel residencial situado na Rua Manoel Mira Assumpção Neto, nº. 651, Jardim Progresso, neste município e comarca de Viradouro, com pagamento mensal todo dia 10 (dez), do importe de R\$ 600,00 (seiscentos reais), valor que perdura até os presentes dias. Contudo, houve problemas enfrentados na vida financeira do casal e ora locatários-réus e dado o desequilíbrio nas contas pessoais dos mesmos, experimenta até estes dias extremas dificuldades financeiras, fato este levado ao requerente. Dessa forma, até o presente mês de setembro de 2.018, não houve solvência plena das parcelas mensais a título de alugueres totais, porém, pagaram os requeridos alguns dos encargos mensais - água e energia elétrica, bem como busca solver o débito total em breve, como medida de hombridade”. Pede, além da gratuidade da justiça, a improcedência integral da pretensão inicial e a condenação às verbas de sucumbência. Juntou procuração e documentos de f. 76-81.

Réplica à f. 82-84.

As partes manifestaram desinteresse na produção de outras provas.

Enfim, vieram-me os autos conclusos.

É o relatório. **DECIDO**.

É caso de julgamento antecipado da lide, tendo em vista que, uma vez finda a fase postulatória, é patente o desinteresse das partes na instrução probatória. É a previsão da segunda parte do art. 355, inciso I do Código de Processo Civil.

O feito encontra-se em ordem. Não há preliminares a dirimir. Presentes os



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE VIRADOURO**  
**FORO DE VIRADOURO**  
**VARA ÚNICA**  
**RUA JOSÉ BORELLI, 10, Viradouro - SP - CEP 14740-000**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo, bem como os requisitos de admissibilidade processuais, pertinente a análise do **mérito** da causa.

Na sistemática delineada pelo processo civil pátrio para a produção de provas, impõe-se ao autor, na fase instrutória, o ônus de provar os fatos constitutivos de seu direito, bem como, ao réu, a prova quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do demandante, conforme preleciona o artigo 373, incisos I e II do Código de Processo Civil.

A relação jurídica locatícia está comprovada pelo instrumento de contrato anexado às f. 10-13. Por sua vez, a inadimplência não foi negada. A parte requerida alega apenas pagamento parcial, não suficiente para afastar a pretensão de desocupação. Não purgou a mora.

Ora, a comprovação do pagamento se faz, em regra, por meio do recibo de quitação. Aquele que paga tem o direito de exigir do credor a quitação da dívida, sendo que o art. 319 do Código Civil autoriza até mesmo o devedor a reter o pagamento enquanto o credor não lhe providenciar a quitação. Pelo raciocínio contrário, se o devedor não apresenta os competentes recibos de quitação, a presunção que daí exsurge é que não realizou os pagamentos.

Portanto, ficou demonstrado o inadimplemento. Houve a inexecução do contrato. Impõe-se, assim, a resolução do contrato por inadimplência da parte requerida e a condenação dos locatários ao pagamento respectivo, nos termos do pedido e dos cálculos trazidos pela parte locadora.

Em relação ao fiador, ficou comprovada a relação de garantia, prevista no instrumento contratual de locação, devidamente assinado pelas partes, no qual o fiador correquerido assumiu solidariamente com os locatários a responsabilidade pelo pagamento do débito (f. 12, cláusula 23). Daí resulta a condenação solidária.

A parte requerida não fez prova de qualquer fato extintivo, modificativo ou impeditivo do direito da parte requerida, ônus que lhe cumpria, na forma do art. 373, inciso II do Código de Processo Civil, e, por isso, deve arcar com a consequência deste descumprimento, o que, no caso, é a procedência da pretensão de despejo e de cobrança.

Ante o fundamentado e por tudo mais que dos autos consta, resolvo o mérito da ação na forma do art. 487, inciso I do Código de Processo Civil e **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial para

**DECLARAR** rescindido o vínculo locatício existente entre as partes;



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE VIRADOURO**  
**FORO DE VIRADOURO**  
**VARA ÚNICA**  
**RUA JOSÉ BORELLI, 10, Viradouro - SP - CEP 14740-000**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECRETAR** o despejo do imóvel mencionado na inicial, concedendo o prazo de 15 dias para desocupação voluntária (art. 63, alínea *b*, da Lei n. 8245/91), sob pena de despejo coercitivo;

**CONDENAR** os requeridos, solidariamente, ao pagamento dos alugueis e acessórios da locação em atraso desde dezembro de 2019 até a data da efetiva desocupação, devidamente atualizado monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e acrescidos de juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, a contar dos respectivos vencimentos, mais multa moratória de 02% (dois por cento, f. 11) sobre o total do débito e multa compensatória correspondente a três (03) alugueis (f. 12).

A consolidação aritmética se fará na fase de cumprimento de sentença, se necessário tanto (art. 509, § 2º do Código de Processo Civil).

Acolho a sugestão da nota técnica das entidades da sociedade civil (IAB, IBDU e Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas) de 20/03/2020 encaminhada pela Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e **determino o sobrestamento do cumprimento da ordem de despejo** até a cessação das medidas excepcionais de prevenção à disseminação da pandemia do COVID-19 previstas no Comunicado de 13 de março de 2020, Provimento n. 2545/2020, Provimento n. 2547/2020 e o Provimento n. 2548/2020 do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e Recomendação n. 62/2020 e Resolução n. 313/2020 do Conselho Nacional de Justiça, incluindo eventuais prorrogações.

**Condeno** a parte requerida ao pagamento das **despesas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais**, os quais, a partir da ponderação dos elementos do art. 85 do Código de Processo Civil, fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, com correção monetária a partir do arbitramento e juros a partir do trânsito em julgado. **Defiro** a gratuidade da justiça e **suspendo** a exigibilidade das condenações deste parágrafo, na forma do art. 98, §3º do Código de Processo Civil.

**Arbitro** honorários ao(à)(s) advogado(a)(s) nomeado(a)(s) no presente processo no patamar máximo do valor respectivo previsto na tabela de honorários advocatícios do convênio firmado entre OAB/SP e DPESP. Elabore-se a competente certidão de honorários advocatícios.

Interposto recurso de apelação, dê-se vista à(s) parte(s) recorrida(s) para contrarrazões. Após, independentemente de juízo de admissibilidade, remetam-se os autos ao



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE VIRADOURO**  
**FORO DE VIRADOURO**  
**VARA ÚNICA**  
**RUA JOSÉ BORELLI, 10, Viradouro - SP - CEP 14740-000**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos termos do art. 1010, §3º, do Código de Processo Civil.

Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se. Diligências necessárias. Oportunamente, remetam-se os autos ao arquivo e dê-se baixa.

Viradouro, 01 de junho de 2020.

**PEDRO HENRIQUE ANTUNES MOTTA GOMES**  
*Juiz Substituto*

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