



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

2ª VARA CÍVEL

Av. Das Flores, 703, Sala 62 - Jardim das Flores

CEP: 06110-100 - Osasco - SP

Telefone: (11) 3681- 6610 - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA – MANDADO DE NOTIFICAÇÃO E DESPEJO

Processo nº: **1003613-62.2020.8.26.0405**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança -
 Locação de Imóvel**
 Requerente: **Maria Izabel Ces Vasquez e outro**
 Requerido: **Solange Antonio Coelho**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARIO SERGIO LEITE**

Vistos.

MARIA IZABEL CES VASQUEZ e MARIA TEREZA CES VASQUEZ ingressaram com ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de alugueres contra **SOLANGE ANTONIO COELHO**, alegando, em síntese, serem proprietárias do imóvel situado na Rua Antonio Festa, 119 – bloco 02 – apto 206 – Vila dos Remédios – Osasco – SP, locado à ré em 20/12/2018, pelo prazo determinado de 30 meses. Disseram que a locatária deixou de adimplir os aluguéis e demais encargos da locação com vencimento a partir de dezembro de 2019, totalizando um débito, à época da propositura da ação, no valor de R\$ 4.536,29. Pleiteou, assim, a rescisão do contrato, decretação do despejo e condenação da ré ao pagamento dos valores inadimplidos. Juntou procuração e documentos (fls. 04/25).

A ré, a despeito de devidamente citada (fl. 30), deixou de apresentar defesa no prazo legal (fl. 31).

É o relatório.

Fundamento e decido.

A hipótese autoriza o julgamento antecipado da lide, em face da revelia, o que faço com fundamento no artigo 355, inciso II, do Código de Processo Civil.

1003613-62.2020.8.26.0405 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

2ª VARA CÍVEL

Av. Das Flores, 703, Sala 62 - Jardim das Flores

CEP: 06110-100 - Osasco - SP

Telefone: (11) 3681- 6610 - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

O pedido é procedente.

As autoras comprovaram, pelos documentos de fls. 18/24, os fatos articulados na inicial, enquanto a requerida, citada pessoalmente, deixou transcorrer *in albis* o prazo para defesa, quedando-se inerte. Deste modo, os fatos apresentados pelas autoras devem ser considerados como verossímeis.

Estabelece o art. 344, do CPC, que “*se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor.*”. Nesse sentido: “*No caso de revelia do réu, existe a presunção legal de veracidade dos fatos alegados, de maneira que o juiz não deve determinar de ofício a realização de prova, a menos que seja absolutamente necessária para que profira sentença*”. (TFR- 1º Turma, Ag. 47.562 – RJ, rel. Min. Carlos Thibau, j, deram provimento parcial, v.u., p. 17.551, 1ª col.)”.

Assim, para o caso, reputada a requerida revel, os fatos alegados tornaram-se incontrovertidos, eximindo as requerentes do encargo previsto no art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil.

Não se olvida que a presunção disposta no art. 344 do Código de Processo Civil seja relativa, contudo possível seja ela elidida apenas na hipótese que a presunção fática que favoreça a requerente seja contrária ao acervo probatório constante dos autos, pois o juiz deve formar seu convencimento livremente, nos termos do art. 371 do Código de Processo Civil, adstrito aos fatos e circunstâncias presentes nos autos, sob pena de não viabilizar uma prestação jurisdicional válida.

Desse modo, ausentes quaisquer circunstâncias que pudessem afastar a presunção de veracidade da alegada ausência pagamento referente aos aluguéis, bem como os demais encargos, não há como deixar de acolher a pretensão inicial da rescisão contratual e o pagamento dos locatícios inadimplidos. Diante disto, a procedência da ação é de rigor. Nesse sentido é a Jurisprudência:

“Locação. Ação de cobrança de aluguéis e demais encargos locatícios. Locatária. Ausência de contestação. Revelia decretada. Ação julgada procedente. Apelação da ré. Aluguéis e demais encargos devidos. Ausência de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

2ª VARA CÍVEL

Av. Das Flores, 703, Sala 62 - Jardim das Flores

CEP: 06110-100 - Osasco - SP

Telefone: (11) 3681- 6610 - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

defesa. Revelia bem decretada. Presunção relativa não afastada. Alegação de que o imóvel locado está localizado em local perigoso não afasta a obrigação da locatária de pagar os aluguéis e encargos. Suposta negativa do locador em fornecer os recibos. Inexistência de comprovação dos fatos alegados. Ausência de prova de quitação de aluguéis e encargos pela locatária. Aluguéis devidos até a efetiva desocupação do imóvel. Apelante que não se desincumbe do ônus de provar fato que afaste a pretensão do autor (art. 333, II, do CPC). Sentença mantida. Recurso improvido". (Apelação nº 0050603-57.2012.8.26.0002, 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Rel. Francisco Occhiuto Júnior, j. em 30 de janeiro de 2014).

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido, com análise do mérito, nos termos do art. 487, I do Código de Processo Civil, **DECLARO** resolvida a locação e **DECRETO** o despejo da parte passiva, concedendo o prazo de 15 (quinze) dias para a desocupação voluntária, nos termos do artigo 63, § 1º, "b", c/c artigo 9º, III, ambos da Lei nº 8.245/91.

Por conseguinte, **CONDENO** a ré ao pagamento dos aluguéis e demais encargos em atraso, nos termos constantes da exordial, bem como daqueles vencidos no decorrer da lide até a efetiva desocupação, com incidência de multa moratória contratual e atualizados monetariamente pela Tabela Prática do TJSP e acrescidos de juros moratórios legais de 1% ao mês, ambos a partir de cada vencimento

Condeno a ré, ainda, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 20% do valor da condenação (art. 85, § 2º, do CPC).

Desnecessária a caução para execução provisória, nos termos da nova redação do artigo 64 da Lei de Locação, redação esta dada pela Lei nº 12.212/09.

Considerando-se que eventual recurso interposto em face da presente decisão será recebido tão somente no efeito devolutivo (artigo 58, V, da Lei nº 8.245/91), fica desde já determinada a **NOTIFICAÇÃO** da ré, via mandado, para que desocupe voluntariamente o bem objeto da presente demanda, qual seja, o imóvel localizado na "**Rua Antonio Festa, 119 – bloco 02 – apto 206 – Vila dos Remédios – Osasco – SP**", **NO PRAZO DE QUINZE DIAS**. Decorrido o prazo fixado sem a desocupação determinada, deverá o Sr. Meirinho proceder ao **DESPEJO COERCITIVO** do imóvel, deixando-o livre de pessoas e coisas, competindo à parte autora providenciar os meios para o fiel cumprimento da medida.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

2ª VARA CÍVEL

Av. Das Flores, 703, Sala 62 - Jardim das Flores

CEP: 06110-100 - Osasco - SP

Telefone: (11) 3681- 6610 - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

Anoto à parte autora, entretanto, que o art. 1º, § 6º, do Provimento CSM nº 2545/2020, é claro no sentido de que as atividades dos Srs. Oficiais de Justiça encontram-se suspensas desde o dia 16 de março, excepcionando-se unicamente o cumprimento do quanto estritamente necessário e urgente: *"Art. 1º. Ficam suspensos os prazos processuais, o atendimento ao público, as audiências (exceto as de custódia e as de apresentação, ao juiz, de adolescente em conflito com a lei apreendido e representado) e as sessões do Tribunal do Júri, pelo prazo inicial de 30 (trinta) dias, mantidas as atividades internas das unidades judiciais e administrativas, iniciando-se tal prazo de suspensão a partir de 16 de março de 2020, inclusive. (...) § 6º. A suspensão aplica-se ainda às atividades dos Oficiais de Justiça, que devem cumprir o estritamente necessário e urgente, com consulta, em caso de dúvida, ao Juiz Corregedor da Central de Mandados ou seu substituto"*, sendo certo que a parte exequente não demonstrou situação de excepcional urgência apta a amparar o cumprimento imediato da ordem.

In casu, contudo, não se vislumbra situação excepcional e apta a amparar o cumprimento imediato da ordem, conforme dispõe o artigo 4º da Resolução nº 313/2020 do CNJ, o artigo 4º, V, do Provimento CSM nº 2549/2020, e o item "4" do Comunicado CG nº 260/2020.

Oportuno consignar, ainda, o quanto disposto no artigo 6º da Recomendação nº 63/2020 do CNJ: *"Art. 6º Recomendar, como medida de prevenção à crise econômica decorrente das medidas de distanciamento social implementadas em todo o território nacional, que os Juízos avaliem com especial cautela o deferimento de medidas de urgência, decretação de despejo por falta de pagamento e a realização de atos executivos de natureza patrimonial em desfavor de empresas e demais agentes econômicos em ações judiciais que demandem obrigações inadimplidas durante o período de vigência do Decreto Legislativo nº 6 de 20 de março de 2020, que declara a existência de estado de calamidade pública no Brasil em razão da pandemia do novo coronavírus Covid-19"* (fonte: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3261>).

Ademais, diante da preocupante situação de pandemia pelo covid19 enfrentada em todo o globo, relevante se faz consignar, aqui, o coerente apelo do Instituto de Arquitetos do Brasil, do Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico e da Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas, transcrito a seguir: *"Apelo pela suspensão do cumprimento de mandados de reintegração de posse e despejos ante o avanço do vírus Covid19 no país. UMA QUESTÃO HUMANITÁRIA. Considerando: A necessidade de conter as possibilidades de contágio do vírus Covid19, cuja disseminação já foi declarada como pandemia pela Organização Mundial da Saúde (OMS), que significa o risco de atingir de forma simultânea a população mundial, sem possibilidade de rastreamento e identificação dos infectados; A urgência em reduzir a velocidade*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

2ª VARA CÍVEL

Av. Das Flores, 703, Sala 62 - Jardim das Flores

CEP: 06110-100 - Osasco - SP

Telefone: (11) 3681- 6610 - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

de transmissão e ampliar os prazos de contágio, para que a estrutura do sistema de saúde tenha condições de atender os infectados e que o acesso ao tratamento não seja prejudicado; As condições especificadas de desigualdade social e espacial de nosso país, entre elas as condições habitacionais e urbanísticas, demandam estratégias de controle que levem em consideração tais especificidades; As condições de moradia das populações mais pobres as quais se caracterizam, entre outras, por: adensamento excessivo e coabitação, o que coloca pessoas com diferentes graus de vulnerabilidade ao vírus no mesmo reduzido espaço de habitação, e dificulta o isolamento de idosos e outros vulneráveis; que remoções de famílias inteiras com este perfil no atual momento impossibilita ainda mais o isolamento dessa população vulnerável, ampliando a cadeia de contágio; PROPOMOS: a suspensão por tempo indeterminado do cumprimento de mandados de reintegração de posse, despejos e remoções judiciais ou mesmo extra-judiciais motivadas por reintegração, entre outros, visando evitar o agravamento da situação de exposição ao vírus, o que coloca em risco tanto as famílias sujeitas a despejos quanto a saúde pública no país.” (Instituto de Arquitetos do Brasil, do Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico e da Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas).

Dessarte, em absoluta consonância com o quanto disposto no Comunicado CG nº 260/2020, com o fim de se proteger a saúde e a integridade física do Sr. Meirinho, da parte a ser despejada, e das demais pessoas que possam acompanhar o ato, tais como assistentes técnicos, patronos, estagiários e depositários, **SUSPENDO**, por ora, a expedição de folha de rosto para o cumprimento do ato ora determinado.

Servirá o presente, por cópia digitada, como MANDADO DE NOTIFICAÇÃO E DESPEJO, devendo a parte autora providenciar o recolhimento de diligência suficiente à realização de **dois atos, atentando para o devido enquadramento / classificação das custas quando do uso do sistema de protocolo eletrônico (Guia de Diligência do Oficial de Justiça – GRD código 844)**.

Com o recolhimento, nos termos já anotados, aguarde-se o encerramento da situação atual de crise gerada pela pandemia do coronavírus para expedição da folha de rosto.

Dispensado o registro da sentença, nos termos do art. 72, § 6º, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, ficam as partes advertidas, independentemente de nova intimação, para que, no caso de cumprimento de sentença, sigam as orientações da PARTE I



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

2ª VARA CÍVEL

Av. Das Flores, 703, Sala 62 - Jardim das Flores

CEP: 06110-100 - Osasco - SP

Telefone: (11) 3681- 6610 - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

do Comunicado CG nº 1789/2017 (Protocolo CPA nº 2015/55553 - SPI) do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Fica a z. Serventia também advertida de que, finda a fase de conhecimento e havendo expectativa de prosseguimento com o cumprimento de sentença, sejam seguidas as observações das PARTES II e III, do mesmo Comunicado.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

Publique-se.

Osasco, 27 de maio de 2020

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

Art. 105, III, das NSCGJ: “É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências”.

Advertência: Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. “Texto extraído do Código Penal, artigos 329 “caput” e 331.