



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: **1004043-14.2020.8.26.0405**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança -
 Locação de Imóvel**
 Requerente: **Walter Adan Munoz Torres**
 Requerido: **Gledson Pereira**

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

Vistos.

WALTER ADAN MUNOZ TORRES ingressou com ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de alugueres e acessórios da locação e pedido de tutela antecipada contra **GLEDSON PEREIRA**, alegando, em síntese, ser proprietário do imóvel situado na Rua Francisco de Almeida, nº 430, apto 11 – Jardim Marieta – Osasco – SP, locado ao réu em 07/03/2018, pelo prazo determinado de 30 meses. Disse que o locatário deixou de adimplir os aluguéis e demais encargos com vencimento desde o início do contrato, ou seja, março de 2018, totalizando um débito, à época da propositura da ação, no valor de R\$ 14.842,74 (fl. 24). Pleiteou, assim, a rescisão do contrato, decretação do despejo e condenação do réu ao pagamento dos valores inadimplidos, bem como da multa penal contratual no valor de três aluguéis. Juntou procuração e documentos (fls. 05/09).

Por decisão de folha 32 foram deferidos os benefícios da assistência judiciária gratuita em favor da parte autora.

O réu, a despeito de devidamente citado (fl. 35), deixou de apresentar defesa no prazo legal (fl. 37).

É o relatório.

Fundamento e decido.



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

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.

O pedido é procedente em parte.

O autor comprovou, pelos documentos que trouxe aos autos, os fatos articulados na inicial, enquanto o requerido, citado pessoalmente, deixou transcorrer *in albis* o prazo para defesa, quedando-se inerte. Deste modo, os fatos apresentados pelo autor 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, reputado o requerido revel, os fatos alegados tornaram-se incontroversos, eximindo o requerente 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 e demais encargos da locação, não há como deixar de acolher a pretensão inicial da rescisão contratual e o pagamento dos valores inadimplidos. Diante disto, a procedência da ação é de rigor. Nesse sentido é a Jurisprudência:



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

“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 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).

Ressalvo, contudo, que incabível se faz a cobrança da multa contratual compensatória (fl. 20, cláusula 12). Isto porque, em se tratando de ação de despejo fundada em inadimplemento, certo é que a cumulação das multas moratória e compensatória constitui *bis in idem*, situação vedada pelo ordenamento jurídico em vigência. Neste sentido é a jurisprudência majoritária:

"DESPEJO. Falta de pagamento. Cumulação com cobrança de aluguéis e encargos. Multa compensatória. Cumulação com a multa moratória. Inadmissibilidade. Recurso improvido." (Apelação Cível n. 1.019.676-0/0 São Paulo - 26ª Câmara de Direito Privado Relator: Renato Sartorelli 25.09.06 - V.U. - Voto n. 11041).

"LOCAÇÃO - Imóvel - Despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança de alugueres - Inclusão da multa de impontualidade de 20% sobre o valor do aluguel - Admissibilidade - Impossibilidade de sua cumulação com a multa compensatória - Bis in idem - Recurso parcialmente provido. JTJ - 291/282 LOCAÇÃO Cobrança Multa compensatória Despejo por falta de pagamento Preliminar rejeitada - Recurso parcialmente provido. Inadimplente o locatário, o



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

locador tem contra ele a ação de despejo. Assim, incorrendo outra infração contratual ou legal, senão aquela pela falta do pagamento, não há que se falar em incidência da multa compensatória, cabível em qualquer das outras hipóteses de violação unilateral do contrato, à exceção da inadimplência dos aluguéis e seus acessórios, reprimível pela demanda de desalijo." (Apelação Cível n. 814.638-0/4 - São Paulo - 25ª Câmara de Direito Privado - Relator: Amorim Cantuária - 31.05.05 - V.U.).

"DESPEJO. Falta de pagamento c.c. Cobrança. Insurgência contra a cobrança de multa compensatória e moratória. Acolhimento Hipótese em que, havendo previsão contratual da cobrança de multa moratória e multa compensatória, somente a primeira pode ser cobrada. Cumulação de cobrança vedada. Recurso provido em parte." (Apelação Cível n. 983.330-0/1 Itu 26ª Câmara de Direito Privado Relator: Felipe Ferreira 12.02.07 V.U. Voto n. 11480).

"MULTA COMPENSATÓRIA. Despejo por falta de pagamento Inaplicabilidade, ainda que haja cumulação com ação de cobrança Precedentes desta Corte - Recurso parcialmente provido." (Apelação cível n. 1.174.882-0/1 Barueri 28ª Câmara de Direito Privado - Relator: Celso Pimentel 24.06.08 V.U. Voto n. 15.394)

Assim, em suma, não tendo os réus comprovado a quitação dos aluguéis e encargos de locação, de rigor o reconhecimento do alegado inadimplemento e, por consequência, a condenação destes ao pagamento dos aluguéis e demais encargos locatícios vencidos a partir de março de 2018, ressalvando-se, contudo, a necessidade de exclusão da multa prevista na cláusula 12 do contrato objeto da presente demanda.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** 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.



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

Por conseguinte, **CONDENO** o réu 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 o réu, ainda, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% 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** do réu, via mandado, para que desocupe voluntariamente o bem objeto da presente demanda, qual seja, o imóvel localizado na "**Avenida São José, 950 – Jardim Marieta – 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.

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.



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

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 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



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

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. Aguarde-se, contudo, o encerramento da situação atual de crise gerada pela pandemia do coronavírus para a oportuna 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 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, **09 de junho 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.