



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
28ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1054693-15.2017.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Chow Wang Ming Yi**
 Requerido: **Lourival de Santana**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FLAVIA POYARES MIRANDA**

Vistos.

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança que **CHOW WANG MING YI**, move em face de **LOURIVAL DE SANTANA**, por estar a parte ré devendo os aluguéis e encargos vencidos descritos na inicial. Assim, além do despejo e da rescisão da locação, pleiteia-se a condenação da parte ré ao pagamento dos aluguéis e encargos devidos. Deu à causa o valor de R\$32.154,00. Junta documentos.

A fl.16 foi deferida a liminar para desocupação desde que prestada a caução.

A fls.54/56 compareceu nos autos Wanda Maria Pinto Miranda na qualidade de terceira interessada apontando a existência de situação social, afirmando que o requerido não reside mais no local, bem como informando sobre moradores idosos no local.

A fls. 106/107 foi reconsiderada a decisão que deferiu a liminar, sendo designada audiência de conciliação.

A fls. 125/136 manifestação da Defensoria Pública apontando que uma ação que diz respeito ao direito à moradia de população de baixa renda, de maneira que é imperiosa a intimação do Estado e do Município para que apresentem a alternativa habitacional que proverá às famílias atingidas pela ordem de despejo.

Sobreveio notícia de Agravo de Instrumento, que foi julgado prejudicado – fls.151/168.

1054693-15.2017.8.26.0100 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
28ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A fls. 183/184 o autor reiterou o pedido de concessão de liminar, eis que estaria sem receber os locativos desde março de 2017.

A fl.202 manifestação do Ministério Público diante da existência de litígio coletivo.

Restou infrutífera a audiência de conciliação – fl. 207.

As partes apresentaram alegações finais a fls. 210/214, 215/217, 218/221, 223/225, 231/233.

O julgamento foi convertido em diligência a fls. 234/238 sendo determinadas providências.

Resposta a ofício expedido a fls. 252/255, dando-se ciência às partes.

É o relatório.

DECIDO.

Possível o julgamento no estado do processo, nos termos dos artigos 370 e 355, inciso I, ambos do Código de Processo Civil/15, pois a questão, de direito e fática, está suficientemente dirimida através da prova documental constante dos autos. Não é o caso de se designar audiência de conciliação no caso, posto que as circunstâncias, inclusive o teor da contestação, indicam a impossibilidade de conciliação, nos termos do art.331, par.3º do CPC, sendo que eventual acordo poderá ser objeto de homologação pelo Juízo a qualquer tempo.

Neste sentido:

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA.INDEFERIMENTO. PROVA TESTEMUNHAL. 1. **No sistema de persuasão racional adotado pelo Código de Processo Civil nos arts. 130 e 131, em regra, não cabe compelir o magistrado a autorizar a produção desta ou daquela prova, se por outros meios estiver convencido da verdade dos fatos, tendo em vista que o juiz é o destinatário final da prova, a quem cabe a análise da conveniência e necessidade da sua produção.** Desse modo, não há incompatibilidade entre o art. 400 do CPC, que estabelece ser, via de regra, admissível a prova testemunhal, e o art. 131 do CPC, que garante ao juiz o poder de indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias. 2. Agravo regimental desprovido”. (STJ, AgRg no Ag



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
28ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

987.507/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/12/2010, DJe 17/12/2010) grifos nossos

“PROCESSO CIVIL. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA. IMPRESCINDIBILIDADE DA PROVA POSTULADA. REEXAME. MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO. **1- Sendo o magistrado destinatário final das provas produzidas, cumpre-lhe avaliar quanto à sua suficiência e necessidade, indeferindo as diligências consideradas inúteis ou meramente protelatórias (CPC, art. 130, parte final).** 2- A mera alegação de haver o juízo sentenciante julgado antecipadamente a lide, com prejuízo da produção das provas anteriormente requeridas, não implica, por si só, em cerceamento de defesa. 3- Indagação acerca da imprescindibilidade da prova postulada que suscita reexame de elementos fático-probatórios da causa (Súmula nº 7). Precedentes do STJ. 4- Agravo regimental a que se nega provimento. (STJ, AgRg no Ag 1351403/PE, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 21/06/2011, DJe 29/06/2011) grifos nossos

Ora, estando em termos o processo, o Juiz deve julgá-lo desde logo:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder". (STJ, 4a T., REsp nº 2.832-RJ, rei. Min. Sálvio de Figueiredo, j . 14.8.1990) No mesmo sentido: RSTJ 102/500 e RT 782/302.

No mérito, o pedido é procedente.

Na oportunidade, reitero decisão de fls. 234/238:

“Considerando a delicadeza que o caso requer, considerando o número de famílias envolvidas, alguns requisitos deverão ser observados e algumas cautelas tomadas como acentuado pela Defensoria Pública, mormente considerando a necessidade de ser viabilizada eventual desocupação de forma serena e devidamente pautada nos ditames da dignidade da pessoa humana.

Portanto, oficie-se à Secretaria de Habitação e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
28ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Urbanismo, solicitando informações acerca de cadastro e inserção dos ocupantes em algum programa habitacional, bem como à Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social SMADS, para fins de inclusão das famílias em programas assistenciais existentes, solicitando ainda, que prestem esclarecimentos sobre o número de pessoas no local, a existência de crianças, adolescentes, idosos e eventuais pessoas em estado de vulnerabilidade.

Em caso de presença de crianças no local, desde já determino a expedição de ofício ao Conselho Tutelar e Conselho de Direitos da Criança e do Adolescente (CMDCA) para que acompanhem e zelem pelo interesse das crianças e adolescentes que residem no local.

Oficie-se também ao GAORP – Grupo de Apoio às Ordens de Reintegração de Posse, criado pela Portaria nº 9.138 de 24 de março de 2015, disciplinado pela Portaria nº 9.272, de 02 de março de 2016, como postulado pela Defensoria Pública.

Por outro lado, respeitado entendimento diverso, não vislumbro a hipótese de litisconsórcio necessário unitário com a integração à lide dos sublocatários.

Não há nos autos, qualquer comprovação documental de que tenha havido efetivamente a transferência formal do contrato de locação, o que se exige diante da formalidade do ato de locação.

Trata-se, portanto, de sublocação verbal firmada entre a parte ré e o Sr. Lourival o que infringe a Cláusula Décima Nona do contrato firmado entre as partes, bem como a exigência da forma escrita e consentimento do locador (fls. 7).

Trago à colação os seguintes arestos:

"APELAÇÃO – LOCAÇÃO – EMBARGOS DE TERCEIRO. Pressuposto dos embargos de terceiro: turbacão ou esbulho na posse de bens por ato de apreensão judicial. Posse injusta dos embargantes, que não autoriza a tutela pretendida. Condição análoga à sublocação não autorizada. Posicionamento jurisprudencial que veda a oposição de embargos de terceiro para obstar mandado de cumprimento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
28ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

de despejo. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1109449-71.2017.8.26.0100; Relator (a): Antonio Nascimento; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 25ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/05/2019; Data de Registro: 27/05/2019)"

"AÇÃO DE DESPEJO C.C COBRANÇA.

Locação não residencial. Sentença que, quanto ao sublocatário, julga extinto o processo, sem resolução de mérito e, quanto ao locatário, julga procedente o pedido. Apelação do réu/sublocatário. Alegação de que não pode sofrer os efeitos da sentença de despejo, sob o argumento de que foi excluído do processo. Irrelevância. Hipótese em que há cláusula de vedação expressa à sublocação no contrato celebrado. Sublocatário que não tem qualquer relação jurídica com a locadora, razão pela qual foi reconhecida sua ilegitimidade passiva. A exclusão do apelante deste processo em nada se relaciona com os efeitos materiais da sentença, que determinou a imediata desocupação do imóvel, tanto do locatário quanto de eventuais sublocatários nele presentes. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1020473-84.2017.8.26.0554; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/10/2018; Data de Registro: 18/10/2018)"

"Locação de imóvel. Ação de cobrança. Ilegitimidade passiva do sublocatário para responder aos termos da ação com base em cláusulas do contrato. Reconhecimento, pois a sublocação não foi consentida. Infração contratual. Sublocação do imóvel. Consentimento prévio e por escrito do locador. Necessidade. Se o contrato de locação prevê expressamente que a infração de qualquer de suas cláusulas enseja o pagamento de multa proporcional, a pena pecuniária devida em razão da sublocação não autorizada deve ser proporcional. Valor da locação e do consumo de água e energia elétrica deve corresponder ao pedido esposado na inicial e comprovado no feito. IPTU. Ausência de prova da incidência do tributo ou comprovante de seu pagamento. Conservação do imóvel. Inexistência de laudo de vistoria de saída e ausência de comprovação dos prejuízos. Recurso do corréu



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
28ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Tonimari provido e apelo do correquerido José Antonio Bueno parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1022458-18.2015.8.26.0309; Relator (a): Cesar Lacerda; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/08/2018; Data de Registro: 16/08/2018)"

Feitas estas considerações, oficie-se com celeridade como determinado."

Em resposta ao ofício encaminhado a fls. 252/255 informou a Sra. Coordenadora Jurídica que não foi identificada a presença de crianças, adolescentes, idosos ou pessoas com deficiências no local.

Portanto, SMADS em visita ao local orientou inclusive a respeito do comparecimento ao CRAS, recebendo todos a assistência necessária.

A interessada limita-se a alegar que firmou sublocação verbal, sendo que o proprietário e locador não recebe os valores pela ocupação do imóvel há anos.

Entretanto, não há nos autos, qualquer comprovação documental de que tenha havido efetivamente a transferência formal do contrato de locação, o que se exige diante da formalidade do ato de locação.

Trata-se, portanto, de sublocação verbal firmada sem consentimento do locador.

Em que pesem as alegações, não se pode presumir a ciência, tampouco o consentimento, do locador com a sublocação levada a efeito.

Neste sentido:

“LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR INFRAÇÃO CONTRATUAL C.C. COBRANÇA DE MULTA. Sublocação efetuada sem o consentimento expresso dos locadores. Anuência que deve ser expressa, não podendo ser presumida (art. 13, caput e § 1.º, da Lei 8.245/91). Rescisão da locação e multa contratual devida (art. 9.º, inciso II, da Lei 8.245/91. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 9263356-51.2008.8.26.0000; Relator (a): Gilberto Leme; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jales - 2ª V.CÍVEL; Data do Julgamento: 10/04/2012; Data de Registro: 20/04/2012)”



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
28ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Apesar de apresentar contestação, a terceira interessada não comprova o correto cumprimento contratual de sua parte, especialmente no que pertine ao pagamento de aluguéis e acessórios descritos na inicial. Se pretendia efetuar o pagamento deveria tê-lo providenciado por meio de ação consignatória ou depositando nos autos as quantias devidas, fatos estes não verificados. Também deve ser ressaltado que os valores apresentados pela parte requerente estão corretos, em todos os seus elementos, tais como juros, correção monetária e multa incidentes sobre o débito.

Por outro lado, a parte autora juntou os documentos necessários a comprovar o seu direito. Ressalve-se, outrossim, que a parte requerida não juntou recibo de quitação relativo a todos os aluguéis e encargos em atraso, nem tampouco daqueles que se venceram no curso da lide, o que caracteriza infração contratual apta a rescindir o acordo, bem como ausente documento que comprove a cessão da locação.

Suficientemente comprovada a infração contratual, a hipótese é de acolhimento do pedido de desfazimento da avença e condenação ao pagamento dos valores devidos. A prova do pagamento ou da cessão da locação compete a quem alega (artigo 373, II, do CPC/15).

Posto isso, considerando-se tudo o que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTE** o pedido, extinguindo o feito com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC/15, dando por rescindida a locação existente entre as partes e decretando o despejo da parte ré do imóvel apontado na inicial, considerando o atual momento excepcional que vivemos de pandemia provocada pelo COVID-19 com prazo suplementar de 60 (sessenta) dias para desocupação voluntária.

Outrossim, condeno a parte ré ao pagamento dos aluguéis e acessórios descritos na inicial, mais os que se vencerem até a efetiva desocupação, descontados os aluguéis cujo pagamento seja comprovado nos autos.

Em razão da sucumbência, responderá a parte ré pelas custas e despesas processuais, corrigidas monetariamente a contar do desembolso, mais os honorários advocatícios da parte vencedora, que arbitro em 10% sobre o valor da condenação, observando no entanto a gratuidade concedida.

Dê-se ciência à Defensoria Pública e ao Ministério Público.

P.R.I.C.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
28ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

São Paulo, 22 de junho de 2020.

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