



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

SENTENÇA

Processo nº: **0016814-87.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **João Luiz Di Lorenzo Thomaz**
 Requerido: **Oseias Goulart**

Juiz de Direito: Dr. **Vilson Palaro Júnior**

Proc. nº 1.716/13

Vistos, etc.

JOÃO LUIZ DE LORENZO THOMAZ, já qualificado moveu a presente ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança contra OSEIAS GOULART, também qualificado, alegando que locou ao requerido, para fins residenciais, o imóvel de sua propriedade, localizado na Rua Rafael Di Tomazo, 219, Parque Delta, São Carlos/SP, por força do contrato escrito acostado aos autos, pelo prazo de trinta meses, com início em 01.07.13 e término em 01.01.16, mediante pagamento do aluguel mensal no valor de R\$789,53 (*setecentos e oitenta e nove reais e cinquenta e três centavos*), além de encargos legais.

Sustentou que o requerido infringindo cláusula contratual e o art. 23, I, da Lei 8.245/91, deixou de pagar pontualmente alugueis e encargos, conforme demonstrativo acostado aos autos, culminando no débito vencido e não resgatado no valor de R\$1.813,25 (um mil oitocentos e treze reais e vinte e cinco centavos) – set/2013.

Esgotados os meios amigáveis de recebimento da dívida, requereu e teve deferida em seu favor, a desocupação do imóvel em caráter liminar, a citação do requerido para que purgasse a mora ou oferecesse resposta e a condenação da mesma ao pagamento do valor em mora devidamente corrigido, bem como dos alugueres vencidos até a data da efetiva desocupação, além dos encargos de sucumbência.

Cumprida a liminar, tendo réu desocupado o imóvel, embora regularmente citado, não requereu a purgação da mora, tampouco ofereceu contestação, quedando-se inerte.

É o relatório.

DECIDO.

Houve a perda do objeto da ação de despejo, porquanto desocupado o imóvel. Assim, se mostra inútil como desnecessário decretar-se o despejo, quando o imóvel já se acha na posse do autor, *data maxima venia*, e ausente tais elementos, evidente a carência de interesse processual, decorrente de fato superveniente à propositura da demanda, fato este que deve ser tomado com conta pelo magistrado no momento da prolação da sentença, a propósito da clara regra do art. 462 do Código de Processo Civil; assim é que “*o interesse do autor deve existir no momento em que a sentença é proferida.*”



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Se desapareceu antes, a ação terá de ser rejeitada (RT 489/143, JTJ 163/9, 173/126, JTA 106/391); de ofício e a qualquer tempo (STJ-3ª Turma, Resp. 23.563-RJ-AgRg., rel. Min. Eduardo Ribeiro, v.u.). No mesmo sentido: RP 33/239, com comentário de Gelson Amaro de Souza, e parecer de Nelson Nery Jr., em RP 42/200” (cf. THEOTÔNIO NEGRÃO) ¹. Extingue-se, pois, parcialmente a demanda, sem conhecimento do mérito, impondo-se, contudo, à ré o encargo de custear as despesas processuais bem como pelos honorários advocatícios, pois que a perda do objeto decorre de ato seu, não do autor. O arbitramento destas verbas, contudo, far-se-á ao final.

Quanto ao mérito, a cobrança não teve quaisquer valores contestados pelo réu, de modo que de rigor se nos afigura aplicada a presunção de veracidade de que trata o *caput* do art. 302 do Código de Processo Civil, regra que “*dispensa o fato não contestado de prova e impede que o juiz forme uma convicção própria sobre ele. A norma do art. 302, em outras palavras, não tem por escopo fornecer ao juiz elementos de convicção, mas reduzir a massa dos fatos controversos, visando tornar mais eficiente a prestação jurisdicional*” (LUIZ GUILHERME MARINONI) ².

Acolhe-se, assim, o pedido de cobrança, para condenação do réu ao pagamento da importância de R\$1.813,25 (um mil oitocentos e treze reais e vinte e cinco centavos), além dos alugueres e encargos (despesas de energia elétrica, água, IPTU) que venceram após a propositura da ação, desde que devidamente comprovados, até a efetiva desocupação, admitindo-se, a partir do ajuizamento da ação, o acréscimo de correção monetária pelos índices do INPC, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

Sucumbindo, cumprirá ao réu arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto, JULGO EXTINTA EM PARTE a presente ação, SEM JULGAMENTO DO MÉRITO, no que respeita ao pedido de despejo, com base no disposto pelo art. 267, VI, cc. art. 462, ambos do Código de Processo Civil; e JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que CONDENO o réu, OSEIAS GOULART, a pagar ao autor, JOÃO LUIZ DI LORENZO THOMAZ, a importância de R\$1.813,25 (um mil oitocentos e treze reais e vinte e cinco centavos), além dos alugueres e encargos que eventualmente venceram após a propositura da ação, até a efetiva desocupação, desde que devidamente comprovados nos autos, admitindo-se, a partir do ajuizamento da ação, o acréscimo de correção monetária pelos índices do INPC, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, tudo a ser apurado em regular liquidação por cálculo; e CONDENO o réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 26 de fevereiro de 2014.

¹ THEOTÔNIO NEGRÃO, *Código de Processo Civil e legislação processual civil em vigor*, 36ª ed., 2004, SP, Saraiva, p. 98, nota 5 ao art. 3º.

² LUIS GUILHERME MARINONI, *Tutela Antecipada, Julgamento Antecipado e Execução Imediata da Sentença*, 4ª ed., 2000., n. 5, p. 79.