



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **1010933-73.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Luciano Farias de Novaes**
 Requerido: **Jorge Roberto Pereira**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

Luciano Farias de Novaes, qualificado nos autos, ajuizou **AÇÃO DE DESPEJO COM PEDIDO LIMINAR CUMULADO COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS** em face de **Jorge Roberto Pereira**, igualmente qualificado, aduzindo, em suma, que:

1) Locou ao réu o imóvel residencial situado na Rua Santa Cruz, 605- Casa 03, São Carlos – SP, com início 13.07.2017 até 12.07.2018. Estipulou-se o aluguel em R\$ 530,00 mensais.

2) Desde a assinatura do contrato o réu não vem pagando regularmente os aluguéis, totalizando um débito no valor atualizado de R\$ 3.223,00.

Pleiteou a concessão de medida liminar para desocupação imediata do imóvel, a rescisão do contrato de locação, o despejo e a condenação da parte ré ao pagamento dos aluguéis vencidos e vincendos até a data da efetiva desocupação e multa de mora, bem como a condenação ao pagamento das custas e honorários advocatícios.

Juntou documentos (fls. 8/13).

Decisão de folhas (fls. 23/24) deferiu o pedido liminar, tendo em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

vista o recolhimento de depósito de caução pelo autor.

Certidão do Oficial de Justiça às fls. 29 informando a desocupação do imóvel e a citação do réu em seu novo endereço.

É relatório.

Fundamento e decido.

Dada a desocupação voluntária, houve perda superveniente do interesse de agir quanto ao pleito de *despejo*. Em que pese, entretanto, ter o réu desocupado o imóvel, é certo que a entrega das chaves após o ajuizamento da ação não exonera o inquilino dos encargos locatícios, motivo pelo qual procede a cobrança dos aluguéis e encargos inadimplidos.

Nesse sentido é a jurisprudência: “LOCAÇÃO – *Despejo* por Falta de Pagamento cumulado com Cobrança – Responsabilidade do locatário e do fiador até a efetiva entrega das chaves – Ausência de comprovação desse fato – Desocupação do imóvel comprovada conforme termo de imissão na posse do locador – A responsabilidade do locatário e de seu fiador subsiste até a entrega das chaves do imóvel locado a seu proprietário ou a quem esteja por ele autorizado a recebê-las, livrando-se, assim, dos ônus decorrentes de sua ocupação – Destarte, necessária a imissão na posse do locador, os aluguéis serão devidos apenas até este termo – Recurso não provido”. (Apelação Cível n. 755583-0/0 – São José do Rio Preto – 25ª Câmara de Direito Privado – Relator: Amorim Cantuaria – 31.05.2015 – V. U.).

Citado, o réu não contestou o pedido e, tampouco purgou a mora, dando-se a revelia. Frente a essa situação, duas consequências emergem da lei processual. A primeira, o julgamento antecipado da lide, em conformidade com o art. 355, II, do Código de Processo Civil. A outra, que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

se presumem verdadeiros os fatos arguidos na petição inicial, nos moldes do art. 344 do mesmo códex.

A relação locatícia encontra-se comprovada por meio do contrato de locação de folhas 10/12 e a mora da parte ré configurou-se no momento em que não honrou com o pagamento dos aluguéis e encargos da locação no vencimento.

Vale anotar que não compete ao autor provar o inadimplemento, fazendo prova negativa, mas ao réu o adimplemento, mediante recibo.

Destarte, não havendo qualquer comprovante de pagamento, a procedência do pedido é de rigor.

Em face do exposto, reconheço a perda superveniente do interesse de agir quanto ao pedido de despejo e JULGO PROCEDENTE o pedido de cobrança, condenando o réu, ao pagamento das prestações locatícias vencidas, pertinentes ao período de 13.07.2017 até a efetiva entrega das chaves, devendo ser corrigidas monetariamente desde a data do cálculo apresentado e com incidência de juros legais de mora a partir da citação.

Levante-se em favor do autor o valor relativo à caução.

Dada a sucumbência, arcará a parte ré com o pagamento das custas processuais e honorários do advogado, estes arbitrados em 20% sobre o valor da condenação, corrigido.

Publique-se e intinem-se. Oportunamente arquivem-se.

São Carlos, 14 de dezembro de 2017.