

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1005123-83.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Cleusa de Fátima Galli da Silva**
 Requerido: **Matheus da Conceição Vieira**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Vistos.

CLEUSA DE FÁTIMA GALLI DA SILVA ajuizou a presente **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA** em face de **MATHEUS DA CONCEIÇÃO VIERA**, todos devidamente qualificados nos autos.

Alega o autor, em síntese, que em 01/11/2017 locou ao requerido o imóvel localizado na Rua Francisco Lopes 385, Jardim Santa Felícia, pelo prazo de 30 meses. Alega que o locatário não pagou os alugueres referentes ao período de abril e maio de 2018, bem como as contas de consumo de força, água e débitos de IPTU. Requer a rescisão contratual pelo descumprimento do contrato e a condenação do requerido ao pagamento dos débitos deixados em aberto, acrescidos de multa e juros moratórios.

Juntou documentos às fls. 09/32.

Devidamente citado (fl. 40), o requerido deixou de apresentar defesa (cf. certidão de fl. 41) ficando reconhecido em estado de contumácia.

1005123-83.2018.8.26.0566 - lauda 1

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

A fls. 42/43 a autora noticiou a desocupação do imóvel.

É o relatório.

Decido.

A ação comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, I, do Código de Processo Civil.

A pretensão é procedente.

Ante a ocorrência do efeito material da revelia presumem-se verdadeiros os fatos alegados na inicial (art. 344 do CPC).

A ação foi proposta em 30/05/2018 e o chamado se concretizou em 07/06/2018. A desocupação do imóvel se deu em 04/07/2018, portanto, na sequência dos referidos atos.

Com a evacuação do imóvel a pendenga perdeu o objeto em relação ao pleito principal (despejo).

Já o pleito de cobrança merece acolhida.

Com o silêncio o requerido confessou a mora, devendo pagar os locativos e consectários deixados “em aberto”.

Apenas um reparo merece o cálculo inicial, devendo ser expurgado os valores da multa equivalente a três aluguéis.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Conforme acima exposto a desocupação não está ocorrendo voluntariamente ou por infringência ao inciso II, do artigo 9º, da Lei 8.245/91, mas em decorrência da propositura da ação de despejo, nos termos do inciso III, do mesmo artigo.

A multa assim é indevida porque “não está presente na situação analisada a **voluntariedade da desocupação**, em infringência ao pactuado.

Não cabe a multa compensatória prevista na cláusula sexta do contrato de locação, na situação posta, porquanto só é devida na hipótese de restituição do imóvel por ato autônomo ou espontâneo do locatário, ou quando o locatário provoca a rescisão da locação e é despejado por infração legal ou contratual (art. 9º, inc. II).

Também não há como acolher o cálculo de fls. 44/45, uma vez que houve a inclusão de débitos referentes aos reparos no imóvel, já que tal pleito não constou do pedido inicial.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Assim, **JULGO EXTINTO O PROCESSO** sem resolução do mérito, nos termos do art. 487, IV, do CPC e art. 66 da Lei de Locação, em relação ao pleito de despejo.

Outrossim, **JULGO PROCEDENTE** o pedido de cobrança, **para CONDENAR o requerido, MATHEUS DA CONCEIÇÃO VIEIRA, a pagar à autora, CLEUSA DE FÁTIMA GALLI DA SILVA**, o valor de R\$ 5.348,53 (cinco mil trezentos e quarenta e oito reais e cinquenta e três centavos) e, ainda, os aluguéis e encargos que se venceram no curso da lide, nos termos do art. 323, do CPC, com correção a contar de cada vencimento, até a data de julho 2018, quando o autor informou a desocupação. Esse



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

montante deve ser acrescido de juros de mora, à taxa legal, a contar da citação e correção pela Tabela Prática de cálculos do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Sucumbente, arcará o réu com as custas e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da condenação.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário, nos termos dos artigos 523 e ss do CPC.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 09 de agosto de 2018.

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