



**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: **1003149-11.2018.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Glauton Roberto Dellelo**  
 Requerido: **Marcos Vinicius Nogueira**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **VILSON PALARO JUNIOR**

Vistos.

GLAUTON ROBERTO DELLELO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Despejo Por Falta de Pagamento em face de Marcos Vinicius Nogueira, também qualificado, alegando ter locado para o réu o imóvel residencial localizada à *Rua Francisco Generoso, 335 Parque Douradinho, nesta cidade*, pelo aluguel mensal de R\$1.083,75, todavia, o mesmo teria deixado de pagar os aluguéis e os encargos acessórios da locação e teria infringido o artigo 23, I, da Lei do inquilinato, perfazendo dívida de R\$5.890,88, à vista do que requereu seja dada ciência à fiadora com os benefícios do art. 212, § 20 do CPC, bem como eventuais ocupantes do imóvel, para proceder o despejo e restituir ao locador as respectivas chaves, ou, no prazo legal, purgar a mora, incluindo-se todas as obrigações elencadas no inc. II do artigo 62 da Lei de Locação e art. 323 CPC; para efeito de emenda da mora o requerido deverá pagar os aluguéis e encargos vencidos até a efetivação do pagamento (inc. II do artigo 62 da Lei de Locação e art. 323 CPC), acrescidos de juros de 1% ao mês e correção monetária desde o vencimento conforme previsto no contrato de locação e honorários advocatícios em 20% sobre o débito, de acordo com a lei e contrato de locação, cláusula IX, item 1.

O réu contestou o pedido alegando estar com os aluguéis atrasados devido a um imprevisto e afirmou que teria procurado o representante do locador para realizar o pagamento do mês de fevereiro e fazer um possível acordo referente aos dois meses em aberto, entretanto teria obtido resposta negativa, razão pela qual os débitos se encontrariam em aberto até a presente data; sustentou ter realizado um empréstimo e apresentou o valor atualizado da dívida que seria R\$6.807,10, propondo pagar R\$5.000,00 no dia 10 de junho e o remanescente em 12 vezes de R\$150,59 a serem adimplidas em conjunto com aluguéis mensais.

O autor replicou alegando tratar-se exclusivamente de uma ação de despejo e retomada do imóvel e que o prazo para purga integral da mora teria se expirado sem seu efetivo cumprimento, e que sendo assim, não haveria que se falar em pagamento do débito de forma parcelada para frustrar a retomada do imóvel com a manutenção da locação, e afirmou que se faz necessário que o locatário proceda a desocupação do imóvel com a rescisão da locação; diante do exposto, requereu a procedência da ação e seja rescindido o contrato de locação, condenando o locatário no despejo, bem como os ocupantes do imóvel, e ainda, em custas processuais e verba honorária atualizada, tendo em vista os fundamentos da ação e na forma da lei, observado o contrato de locação.

É o relatório.

DECIDO.

Não havendo necessidade de produção probatória, passo ao julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do CPC, uma vez que a prova necessária para o deslinde da ação é documental.

Inicialmente, fica deferida ao réu a justiça gratuita, uma vez que foi beneficiado pelo convênio com a Defensoria Pública, o que faz presumir sua situação de miserabilidade. Anote-se.

No mérito, o réu não nega a mora, oferecendo proposta de acordo para pagamento do débito parcelado, o que não foi acatado pelo autor, de modo que a decretação do despejo pela falta de pagamento é conclusão de rigor, concedendo-se ao réu o prazo de quinze (15) dias para desocupação voluntária, sob pena de que o despejo seja coercitivamente cumprido, nos termos do

**1003149-11.2018.8.26.0566 - lauda 1**



**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**

que determina o art. 63, § 1º, da Lei 8.245/91.

Em relação à cobrança, tem-se a dívida dos aluguéis, portanto, confessada desde dezembro de 2017, bem como aqueles que se venceram durante o processo até data da efetiva entrega das chaves pelo réu ao autor, além dos valores devidos a título de uso de energia elétrica e conta de água.

Destaco que a momentânea dificuldade financeira do réu não impede a decretação do despejo, haja vista a necessidade de preservar os interesses do autor, o qual depende do pagamento dos aluguéis.

Quanto aos demais débitos de IPTU, nos termos do art. 323, do Código de Processo Civil, *"na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las"*.

O contrato de locação é por natureza contrato de prestações sucessivas, logo o requerido deve arcar com o pagamento dos locatícios e de todos os seus acessórios.

No mais, o contrato acostado à inicial, dá conta de permitir a este Juízo o acolhimento da demanda, somado, ainda, à falta de impugnação específica.

Sendo assim, é de rigor a procedência da ação quanto ao pedido de cobrança, que deverá incluir não apenas o valor do pedido, de R\$ 4.335,00, referente aos aluguéis e encargos vencidos em dezembro de 2017 a março de 2018, mas também os valores vencidos após a propositura da ação até a data da desocupação, bem como ao pagamento do IPTU, que em março de 2018 totaliza R\$ 88,00, até a efetiva desocupação do imóvel, tudo com correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos respectivos vencimentos

O réu sucumbe e deverá, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 20% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação e DECRETO O DESPEJO para que a(o) ré(u) Marcos Vinicius Nogueira restitua ao autor GLAUTON ROBERTO DELLELO, no prazo de quinze (15) dias contados da intimação desta sentença, o imóvel residencial localizada à *Rua Francisco Generoso, 335 Parque Douradinho, nesta cidade*, sob pena de despejo coercitivo; CONDENO a(o) ré(u) Marcos Vinicius Nogueira a pagar a(o) autor(a) GLAUTON ROBERTO DELLELO a importância de R\$ 4.335,00 (quatro mil, trezentos e trinta e cinco reais), acrescida de correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data dos vencimentos respectivos, bem como o valor dos aluguéis e encargos vencidos no curso da ação, igualmente acrescidos de correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos vencimentos, além do pagamento do IPTU até a efetiva desocupação do imóvel e CONDENO o réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 20% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 11 de julho de 2018.

**VILSON PALARO JUNIOR**

Juiz de direito.

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