



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: **1003002-19.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Fabio João Francisco da Silva**
 Requerido: **Deivid Willian Martins e outros**

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

Vistos.

Fabio João Francisco da Silva, qualificado nos autos, ajuizou ação de despejo c.c. cobrança de aluguéis e encargos em face de **Deivid Willian Martins, Vanessa Rodrigues das Neves Nordi**, ambos na qualidade de locatários e **Luiz Donizete Martins**, na qualidade de fiador, todos qualificados nos autos, aduzindo, em suma, que locou aos dois primeiros réus, o imóvel situado nesta cidade, na Rua Fioravante Delicato, 191, Residencial Astolpho Luiz Prado, São Carlos/SP, com aluguel mensal de R\$ 700,00, pelo prazo de um ano, prorrogável por mais um ano, com início em 15/01/2015 e término em 15/01/2016. Ocorre que não lhe foram pagos os alugueres vencidos de agosto de 2016 até março de 2017 e encargos, como as contas de água e esgoto dos meses de janeiro a março de 2017 e as contas de consumo de energia elétrica, dos meses de fevereiro e março de 2017. Batalha pela decretação do despejo, pela rescisão do contrato celebrado entre as partes e pela condenação dos réus ao pagamento dos aluguéis, vencidos e vincendos e encargos locatícios, acrescidos de juros e correção monetária e honorários advocatícios, até a efetiva entrega das chaves.



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

Juntou documentos (fls.12/19).

A corré Vanessa Rodrigues das Neves Nordi foi devidamente citada por carta com aviso de recebimento (fls.25). As demais cartas com aviso de recebimento foram recebidas também pela corré Vanessa.

Em manifestação a fls.29 o autor requereu a suspensão do feito, haja vista a promessa de entrega das chaves do imóvel.

Em manifestação a fls.31/32 o autor informou que os réus deram-se por citados e procederam a entrega das chaves. Requereu ainda, a extinção do pedido de despejo pela perda do objeto e a suspensão do feito, haja vista a possibilidade de acordo judicial, no que diz respeito aos aluguéis e encargos em atraso.

Decorrido o prazo de suspensão não foi noticiado acordo, razão pela qual este Juízo determinou, através da decisão a fls.39, que as partes se manifestassem em 10 dias sobre o acordo.

Decorrido o prazo as partes não se manifestaram (cf. certidão a fls.42).

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 a parte ré 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 locatícios inadimplidos.

Nesse sentido é a jurisprudência: “LOCAÇÃO – *Despejo* por Falta de Pagamento cumulado com Cobrança – Responsabilidade do



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

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.). (Grifo nosso).

Os dois primeiros réus e o fiador, deram-se por citados ao assinar o documento de fls.31/32 e não contestaram o pedido, tampouco purgaram 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 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 12/17 e a mora dos réus configurou-se no momento em que não honraram 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 aos réus o adimplemento, mediante recibo.

Destarte, não havendo qualquer comprovante de pagamento dos aluguéis e encargos, a procedência do pedido é de rigor.

Os juros de mora e correção monetária deverão ser contados a



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

partir do vencimento de cada parcela não paga.

EM FACE DO EXPOSTO, reconheço a perda superveniente do interesse de agir quanto ao pedido de despejo.

Julgo procedente o pedido de cobrança e condeno os réus **solidariamente** ao pagamento dos alugueres e encargos, descritos na inicial, mais os que se vencerem até a data da efetiva desocupação, nos termos do artigo 323 do Código de Processo Civil, devidamente corrigidos desde cada vencimento e com juros legais de mora igualmente a partir da citação.

Dada a sucumbência, arcarão os réus, **solidariamente** com o pagamento das custas processuais e honorários do advogado, estes arbitrados em 10% sobre o valor do débito, corrigido.

Publique-se e intimem-se. Oportunamente arquivem-se.

São Carlos, 27 de setembro de 2017.