



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: **1007435-03.2016.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Maria Rita Lima Ruiz**
 Requerido: **Rodrigo José Batista da Silva**

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

MARIA RITA LIMA RUIZ, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança em face de Rodrigo José Batista da Silva, também qualificados, alegando ter locado ao réu em 10/01/2011 o imóvel situado na rua Duarte Nunes, nº 382, Vila Prado, nesta cidade, pelo aluguel mensal de R\$ 875,00, admitido abono de pontualidade de 20%, aduzindo tenha o réu demolido o muro divisório do imóvel de modo a torná-lo uma área livre contígua a outro imóvel que faz frente com a Avenida Sallum, n.º 249, utilizando a ambas as áreas para o comércio de veículos usados, deixando, entretanto, de pagar os aluguéis a partir de março de 2016, além das contas de água, perfazendo débito de R\$ 6.176,78 até a data da propositura da ação, e porque haveria evidências de sublocação sem que tenha havido efetiva devolução das chaves do imóvel, requereu a rescisão do contrato de locação com a decretação do despejo bem como a condenação do réu ao pagamento dos débitos liquidados na inicial e daqueles que se vencerem no curso da ação.

O réu foi pessoalmente citado e não apresentou contestação, tendo ainda havido citação da pessoa de REGINA DE PAULA RAMOS DOS SANTOS ARTHUR, qualificada como sublocatária do imóvel, a qual peticionou nos autos alegando tenha havido reconstrução do muro divisório dos terrenos, o que, a seu ver, resolveria a matéria desta ação de modo a prejudicar seu objeto, à vista do que requereu a extinção do feito sem julgamento do mérito por ilegitimidade passiva.

Em réplica, a autora alega que mesmo após a reconstrução do muro seu imóvel continuaria sendo explorado pelo comércio de automóveis, não apenas a partir da utilização da energia elétrica e água para lavar os veículos, mas também para a guarda dos próprios automóveis, reafirmando tenha havido transferência da posse do imóvel à sublocatária sem seu consentimento e sem a rescisão do contrato de locação, havendo débitos sem quitação, reiterando, assim, os pedidos da inicial.

É o relatório.

DECIDO.

Não tendo o réu respondido ao pedido, presumem-se verdadeiros os fatos narrados na inicial, notadamente a não restituição das chaves do imóvel e a mora no



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

pagamento de aluguéis e encargos, de modo que é de rigor a procedência da ação para decretação do despejo, com prazo de quinze (15) dias para desocupação do imóvel, atento a que a citação tenha se dado há mais de seis (06) meses.

O fato de ter havido manifestação da sublocatária, REGINA DE PAULA RAMOS DOS SANTOS ARTHUR, em nada altera tal conclusão.

A uma, porque a sublocação não foi autorizada nem consentida, conforme exigia a *cláusula 9ª* do contrato (*vide fls. 13*), o que torna a interveniente estranha à relação contratual, a propósito do precedente: **“LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - TERCEIRO ESTRANHO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO - INTERVENÇÃO - INADMISSIBILIDADE. A eventual sublocação, cessão ou empréstimo do imóvel locado, sem autorização do locador, torna clandestina a ocupação, não gerando efeitos para o locador, razão pela qual o atual ocupante do imóvel não pode ingressar nos autos na qualidade de terceiro interessado. RECURSO IMPROVIDO”** (cf. AI. nº 9004455-11.2007.8.26.0000 - 34ª Câmara do D.SÉTIMO Grupo (Ext. 2º TAC) - 15/08/2007 ¹).

E depois, porque a própria sublocatária não nega a retenção das chaves do imóvel, ato que, como se sabe, deve ser cercado de formalidade, exigindo o devido recibo escrito para sua comprovação, nos termos do entendimento sustentado no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: *“pertinente lembrar que a entrega das chaves é ato solene, que exige recibo da efetiva entrega. Eventual recusa da locadora em firmar o “termo de entrega de chaves”, deveria ser sanada pelo locatário, através da propositura da medida judicial cabível (consignatória de chaves). Assim, a prova da desocupação do imóvel se faz através da apresentação do termo de entrega de chaves, ou do depósito em juízo das chaves do imóvel locado”* (cf. Ap. nº 0000993-96.2012.8.26.0301 - 32ª Câmara de Direito Privado TJSP - 10/12/2015 ²).

Logo, não tendo havido contestação do locatário, de rigor acolher-se o pedido para decretação do despejo.

Também procedente é o pedido de cobrança, que deverá incluir não apenas o valor do pedido, de R\$ 6.176,78 referente aos aluguéis e encargos vencidos até a data da propositura da ação, como ainda os valores vencidos após essa propositura, tudo com acréscimo de correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos respectivos vencimentos, nos termos da *cláusula 18ª* do contrato, como ainda responder pela sucumbência com honorários advocatícios fixados em 20%, igualmente conforme contratado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que DECRETO O DESPEJO para que a ré Rodrigo José Batista da Silva restitua ao(s) autor(es) MARIA RITA LIMA RUIZ, no prazo de quinze (15) dias, o imóvel comercial da rua Duarte Nunes, nº 382, Vila Prado, São Carlos, sob pena de despejo coercitivo; CONDENO o réu Rodrigo José Batista da Silva a pagar ao(s) autor(es) MARIA RITA LIMA RUIZ a importância de R\$ 6.176,78 (*seis mil, cento e cento e setenta e seis reais e setenta e oito centavos*), referente aos aluguéis e encargos vencidos até a data da propositura da ação, como ainda os valores vencidos após essa propositura, tudo com acréscimo de correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos respectivos vencimentos, e CONDENO o réu ao pagamento das

¹ <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado>

² <http://www.tjrs.jus.br/busca>



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

custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 20% do valor da condenação, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 27 de outubro de 2016.
VILSON PALARO JÚNIOR
 Juiz de direito.

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