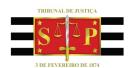
# PODER JUDICIÁRIO



# TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

### JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760 Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

#### **SENTENCA**

Processo n°: 1004214-75.2017.8.26.0566

Classe - Assunto Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança -

Inadimplemento

Requerente: Luiz Cândido Rondon Pires
Requerido: Eliana Batalha da Silva

LUIZ CÂNDIDO RONDON PIRES ajuizou ação contra ELIANA BATALHA DA SILVA, pedindo o despejo da ré, do imóvel locado, situado na Rua Passeio das Palmeiras, 520, Apto. 86, Torre 02, nesta cidade, haja vista a falta de pagamento dos alugueis e encargos de locação. Além disso, pediu a condenação da ré ao pagamento dos débitos vencidos e daqueles que se vencerem no curso do processo.

Citada, a ré apresentou defesa, arguindo em preliminar a ilegitimidade ativa do autor e a carência da ação, pois os valores cobrados na presente demanda já foram ressarcidos pela imobiliária, conforme expresso em cláusula contratual. Pediu a designação de audiência de tentativa de conciliação e afirmou litigar de má-fé a autora.

Manifestou-se o autor, insistindo nos termos iniciais.

Designou-se audiência de tentativa de conciliação, que se mostrou infrutífera.

#### É o relatório.

### Fundamento e decido.

É incontroversa a existência de contrato de locação residencial entre as partes, do qual decorre a legitimidade do autor, locador, para demandar qualquer direito dele decorrente.

O contrato de prestação de serviços, entre o autor e a imobiliária encarregada de administrar a locação, não afeta a legitimidade para promover a ação de despejo, direito processual que continua sendo do locador, é claro.

Existe uma garantia em favor do contratante, nesse caso, pois a administradora responderá pelos aluguéis não pagos, se configurada a inadimplência (oitava cláusula, fls. 15), o que de modo algum inviabiliza o despejo, muito menos desconfigura a mora do inquilino. A se acolher a tese da contestante, estará ela dispensada

# PODER JUDICIÁRIO



# TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

#### JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760 Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

de pagar os aluguéis, o que é de inconsequência extrema. Trata-se de um pacto alheio à relação entre locador e locatária. Por certo que a administradora, se pagar para o locador os valores inadimplidos, ficará sub-rogada no direito de demandar contra a locatária tais verbas, faltando tal direito ao locador, se já os tiver recebido; repita-se: se já os tiver recebido. Mas não trata de execução promovida pela administradora sub-rogada. Ao invés disso, trata-se de despejo decorrente da falta de pagamento dos aluguéis pela inquilina.

Os juros de mora são devidos em razão do atraso no cumprimento da obrigação pecuniária e incidem desde o respectivo vencimento, pois *o inadimplemento de obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor* (Código Civil, artigo 397). Incidem, portanto, desde o vencimento de cada aluguel.

Diante do exposto, **acolho o pedido** e decreto o despejo da ré, do prédio locado, assinando-lhe o prazo de quinze dias para desocupação voluntária.

Ao mesmo tempo, condeno-a ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação arrolados na petição inicial e daqueles que se vencerem até a efetiva desocupação do imóvel, com correção monetária e juros moratórios desde cada vencimento.

Responderá a ré pelas custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e pelos honorários advocatícios da patrona do autor, fixados em 10% do valor resultante da condenação, embora fique suspensa a execução dessas verbas processuais, em consequência do benefício da gratuidade processual concedido à ré (Código de Processo Civil, artigo 98, § 3°).

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 19 de julho de 2017.

Carlos Castilho Aguiar França Juiz de Direito

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