


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **1002212-35.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Jesulino Ribeiro da Silva**  
 Requerido: **Valdeci Ribeiro da Silva**

Vistos.

**Jesulino Ribeiro da Silva**, já qualificado nos autos, ajuizou Ação de Despejo por Falta de Pagamento em face de **Valdeci Ribeiro da Silva**, também já qualificado, alegando, em síntese, que locou ao requerido, o imóvel situado nesta cidade, no loteamento Recanto do Jequitibá, chácara nº 02, à margem esquerda da Rodovia Thales de Lorena Peixoto Júnior (SP 318), Km 247, sentido São Carlos- Ribeirão Preto, pelo aluguel mensal de R\$ 400,00 e que não lhe foram pagos os alugueres vencidos desde outubro de 2016. Notificou o réu em Janeiro de 2017 para que desocupasse o imóvel, mas ele não o fez. Pediu medida liminar de despejo.

O pedido liminar foi indeferido (fls.17/18).

Contestou o réu, impugnando os benefícios da justiça gratuita. Aduz em síntese, que locou de forma verbal o imóvel pelo valor de R\$300,00. Sustenta que o autor reduziu a propriedade de 1500 m2 para 200 m2, cercado com alambrados, o que lhe ocasionou diversos prejuízos, já que criava animais domésticos para complementar a renda. Em seu entender, o valor da locação deveria ter sido reduzido, em virtude da redução da área locada, mas isso não ocorreu. Deixou de efetuar o pagamento dos alugueres desde Dezembro de 2016, porque o autor não reduziu o valor da locação. Afirma que está com um crédito em seu favor da ordem de R\$ 500,00, por ter efetuado o pagamento dos aluguéis de Janeiro a Maio de 2017, em uma valor maior do que acreditava dever. A suposta notificação não pode prevalecer porque o AR foi recebido por terceiro.

Pedido reconvenicional a fls.32 em que postula a restituição do valor de R\$500,00, devidamente corrigido com juros e correção monetária. Aduz que esse crédito se



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

origina da diferença de metragem do imóvel alugado.

Noticiou-se a desocupação do imóvel a fls.54.

Realizada a audiência de instrução sem inquirição de testemunhas.

Alegações finais do réu a fls.58/59 e do autor a fls.60/61.

É o relatório.

Fundamento e decido.

De início, defiro os benefícios da gratuidade de justiça ao réu, ante a documentação colacionada a fls.37. **Anote-se.**

Não há nos autos elementos que demonstrem não ser o autor-reconvindo hipossuficiente econômico, razão pela qual de rigor a manutenção dos benefícios da gratuidade.

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 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.).

Não há que se falar em condenação ao pagamento dos alugueres em atraso, porque não foram incluídos no pedido. O que se pediu foi apenas a aplicação do art. 323 do NCPC, mas em não havendo pedido expresso de cobrança não se pode aplicar essa regra.

A inclusão de parcelas vencidas e vincendas no curso da lide pressupõe o


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

pedido de pagamento de obrigações sucessivas. Esse pedido não foi formulado. Assim, sem pedido de condenação ao pagamento de aluguéis (o pleito é apenas de despejo), inviável a aplicação do art. 323 do NCPC, sem prejuízo da cobrança em ação autônoma.

No que diz respeito ao pedido reconvenicional, nos termos do artigo 373, I do NCPC, incumbe ao réu reconvinte o ônus de provar os fatos constitutivos do seu direito. Oportunizou-se chance de fazê-lo quando da realização da audiência de instrução e julgamento, no entanto, este não se desincumbiu do ônus que lhe foi atribuído ao não arrolar testemunhas. Nesse contexto, não demonstrou qualquer redução do tamanho da área locada que lhe ensejasse crédito.

EM FACE DO EXPOSTO, reconheço a perda superveniente do interesse de agir quanto ao pedido de *despejo*, julgando extinto o feito, quanto a esse pedido, sem resolução do mérito (art.485, VI, NCPC).

Condene o réu, em razão do princípio da causalidade, ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor dado à causa, com atualização monetária a partir do ajuizamento e juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Sendo beneficiário da Justiça Gratuita, as verbas da sucumbência apenas poderão ser cobradas se provada a perda da condição de necessitado.

Julgo improcedente o pedido reconvenicional, nos termos do art. 487, I do NCPC.

Condene o reconvinte ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% sobre o valor dado à causa, com atualização monetária a partir do ajuizamento e juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Sendo beneficiário da Justiça Gratuita, as verbas da sucumbência apenas poderão ser cobradas se provada a perda da condição de necessitado.

Expeça-se certidão de honorários ao procurador do réu.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 11 de julho de 2017

Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

Juiz de Direito



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

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