

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1000622-28.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **RAUL BORGES FILHO**
 Requerido: **KALYANDRA INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA e outro**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Processo nº 1000622-28.2014**VISTOS**

RAUL BORGES FILHO ajuizou Ação de **DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE LOCATÍCIOS** em face de **KALYANDRA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. e FAUSTO SILVA JÚNIOR**, ambos devidamente qualificados.

Como proprietário, alugou ao réu imóvel urbano, situado na Rua Francisco Maricondi, nº 254, Vila Marina, São Carlos-SP. Alega o autor que em 20/06/2010 foi firmado o contrato escrito (cf. fls. 13/19), atualmente vigente e com aluguéis no valor de R\$4.306,98, tendo como fiador o segundo réu. Ocorre que o Réu está inadimplente em três meses (20/06/2013, 20/07/2013 e 20/08/2013), deixando de pagar aluguéis, e IPTU, perfazendo-se um débito no valor de R\$21.661,99 (cf. fls.5). Diante disso requereu a rescisão do contrato, o despejo do Réu e o pagamento dos aluguéis atrasados e demais encargos decorrentes, bem como a condenação em custas e honorários advocatícios no importe de 20%.

Devidamente citados (cf. fls. 73), os Requeridos

1000622-28.2014.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

apresentaram Contestação, alegando que o imóvel está desocupado e disponível ao autor desde Junho de 2013, não fazendo sentido a presente Ação de Despejo e cobrança de locatícios. Aduziram também que não está correto o valor cobrado pelo autor, sendo o correto R\$12.920,94 mais correção e juros de 1% ao mês.

Diante disso requereram a inépcia da inicial por falta de interesse processual e caso ultrapassada a preliminar, que no mérito seja julgada improcedente a ação.

Sobreveio réplica à contestação às fls. 96/98.

Comprovação de entrega das chaves conforme fls. 99.

As partes foram instadas a produção de provas às fls. 100. O feito passou a correr a revelia dos postulados em vista da não substituição dos patronos que renunciaram (cf. fls. 106). O Autor se remeteu aos termos da inicial.

Resposta ao ofício pela Administradora de imóveis, ROCA IMÓVEIS às fls. 120/122.

É o relatório.

Decido.

A ação foi proposta em 27/01/2014 almejando, em primeiro plano, o despejo dos postulados.

Ocorre que de acordo com o documento de fls. 121, trazido pelo autor e não impugnado especificamente pelos oponentes, **em setembro de 2013 o imóvel foi desocupado**, tendo o proprietário (autor) liberado os locatários de qualquer manutenção.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A respeito confira-se fls. 122.

Como a evacuação do imóvel se deu quatro meses antes da propositura da presente, **o autor carece de interesse processual em relação ao pleito de despejo.**

Já o pedido **secundário (cobrança) improcede.**

O auto de vistoria de saída juntado pela Imobiliária a fls. 121 (assinado pelo autor, saliento), dá conta de que no momento da desocupação apenas existiam dívidas do SAAE, IPTU e “dias” (textual) de aluguel.

Vale salientar que o autor foi intimado a se manifestar especificamente sobre os documentos de fls. 120/122 e preferiu o silêncio (a respeito confira-se fls. 126).

Assim, não há como acolher a súplica da exordial, fundada em três (03) meses de locativo certamente já quitados (conclusão a que se chega da leitura do relatório de fls. 122).

Ante o exposto, JULGO o autor CARECEDOR DO PLEITO DE DESPEJO e IMPROCEDENTES os pedidos remanescentes lançados na inicial. Condeno o autor a pagar as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em R\$ 788,00.

P.R.I.

São Carlos, 09 de dezembro de 2015.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

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