


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: **1005279-42.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Orlando Sérgio do Amaral Ratto**
 Requerido: **Devanir Pereira de Oliveira e outros**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

VISTOS

ORLANDO SÉRGIO DO AMARAL RATTO ajuizou a presente Ação de **Despejo por Falta de Pagamento cc Cobrança** em face de **DEVANIR PEREIRA DE OLIVEIRA, CACILDA ALVES DOS SANTOS OLIVEIRA, JOSÉ ANTONIO DE PAULA NETTO e MARIA LÚCIA CORREA DE PAULA**, todos devidamente qualificados.

Aduziu, em síntese, que locou aos correqueridos Devanir e Cacilda imóvel não residencial de sua propriedade e que estes, juntamente com os fiadores, os correqueridos José Antonio e Maria Lúcia se , tornaram inadimplentes. Pediu a evacuação e a condenação dos requeridos no valor de R\$ 10.221,92.

A inicial veio instruída com documentos.

Devidamente citados, os requeridos apresentaram defesa às fls. 195/202 alegando preliminar de falta de documento essencial à propositura da ação e falta de interesse de agir. No mérito, argumentaram que é o requerente quem está em mora, pois não aceitou receber os aluguéis em atraso. Pediram a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 207/216.



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

As partes foram instadas a produzir provas. O requerente pediu o julgamento da lide e os requeridos não se manifestaram. Também deixaram de regularizar a representação processual, passando o processo a seguir a sua revelia (cf. fls. 232 e 237).

É o relatório.

DECIDO.

A preliminar de falta de apresentação de documento essencial à propositura da ação não prospera, pois o requerente carrou aos autos cópia do contrato assinado pelos requeridos, sendo desnecessária a juntada do contrato original. Ademais, a locação não foi contestada nos autos.

Também deve ser afastada a preliminar de falta de interesse de agir, já que a possibilidade de cumulação de ambas as pretensões (despejo e cobrança) é expressamente autorizada pelo artigo 62, inc. I, da Lei de Locações.

Ademais, a escolha pelo procedimento ordinário não traz qualquer prejuízo ao devedor; pelo contrário, o beneficia

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL – AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA – Interesse processual da autora em relação à cobrança. Reconhecimento. Possibilidade de cumulação de ambas as pretensões (art. 62, inc. I, da Lei de Locações). Escolha entre a via executiva e a ação de cobrança que compete ao credor, já que não há prejuízo à defesa. Carência da ação de cobrança afastada. Recurso provido (TJSP, AI 2047218-34.2016.8.26.0000, Rel. Des. Luis Fernando Nishi, DJ 28/04/2016).



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

No mérito, a pretensão é procedente.

Trata-se de pedido de despejo cumulado com cobrança de aluguéis e encargos.

A ação de despejo por falta de pagamento é o remédio jurídico colocado à disposição do locador para reaver a posse de imóvel quando o locatário estiver inadimplente com os aluguéis.

No caso, os requeridos **confessaram** a mora; vieram a Juízo apenas sustentando que o locador não aceitou receber os aluguéis em atraso.

Tal resistência, além de não ter sido provada, não justifica a mora já que o devedor tem a disposição remédio jurídico específico nessas circunstâncias e não há notícias de que os réus o tenham utilizado.

Por fim, apenas um reparo merece o discriminativo trazido a fls. 06 – não impugnado pelos requeridos, saliento - devendo ser excluído o valor a título de honorários advocatícios, que cabe ao juízo arbitrar.

Assim, ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial, para rescindir o contrato de locação, nos termos do art. 9º, III, da Lei 8.245/91, e **DECRETAR O DESPEJO** de **DEVANIR PEREIRA DE OLIVEIRA** e **CACILDA ALVES DOS SANTOS OLIVEIRA**, assinalando-lhe, para voluntária desocupação, o prazo de **QUINZE (15) DIAS**, nos termos do art. 63, parágrafo 1º, "b", da Lei acima referida.


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

Outrossim, **condeno os requeridos**, DEVANIR PEREIRA DE OLIVEIRA, CACILDA ALVES DOS SANTOS OLIVEIRA, JOSÉ ANTONIO DE PAULA NETTO e MARIA LÚCIA CORREA DE PAULA, ao pagamento dos aluguéis e encargos deixados em aberto no valor de R\$ 8.569,08 (oito mil quinhentos e sessenta e nove reais e oito centavos), com correção a contar do ajuizamento. Deve, ainda, pagar os aluguéis e encargos que se venceram no curso da lide, nos termos do art. 323, do NCPC, com correção a contar de cada vencimento. Tudo acrescido de juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Sucumbentes, pagarão as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 20% do valor da condenação, desde que a execução dos alugueres se dê nesses autos. Caso sejam perseguidos em ação autônoma, por meio de execução de título extrajudicial ou cobrança, os honorários para essa ação de despejo ficam estabelecidos em R\$ 1.500,00, a fim de não se configurar *bis in idem* a execução de tal verba.

Transitada em julgado esta decisão, o vencedor deverá iniciar o cumprimento de sentença, promovendo o requerimento necessário nos termos do art. 523 e 524, do NCPC.

Publique-se e Intimem-se.

São Carlos, 29 de setembro de 2016.

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