



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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000619-73.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **PATRICIA CHIODI DE CARVALHO ROCHA**
 Requerido: **MAILSON PIMENTEL CHAVES**

Juiz de Direito: Dr. **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

PATRICIA CHIODI DE CARVALHO ROCHA, qualificada na inicial, ajuizou ação de Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança em face de MAILSON PIMENTEL CHAVES também qualificado, alegando seja proprietária do imóvel da rua Amadeu Amaral nº 370, Villa Lutfalla, São Carlos, locado ao requerido, através de contrato particular, pelo aluguel mensal de R\$ 340,00, além do encargo de pagar as taxas de consumo de água, luz e o IPTU, valores que não vêm sendo pagos desde agosto de 2013, totalizando débito de R\$ 2.783,11 conforme demonstrativo que junta, pugnando assim pelo acolhimento da demanda para o fim de conceder-se-lhes a retomada do imóvel como ainda para condenar-se o réu ao pagamento do valor mencionado, com os acréscimos legais e encargos da sucumbência.

Foi deferida liminarmente o despejo e, uma vez cumprida a decisão, o réu desocupou voluntariamente o imóvel, oferecendo resposta a seguir, na qual sustentou tenha realizado acordo verbal com a requerente que teria assumido os gastos de IPTU, CPFL e SAAE, perdoando-o o pagamento, o que foi negado pela autora, em réplica, na qual requereu a procedência da ação.

É o relatório.

DECIDO.

Houve a perda do objeto em relação ao pedido de despejo, porquanto desocupado o imóvel. Assim, se mostra inútil como desnecessário decretar-se o despejo, quando o imóvel já se acha na posse do autor, *data maxima venia*, e ausente tais elementos, evidente a carência de interesse processual, decorrente de fato superveniente à propositura da demanda, fato este que deve ser tomado com conta pelo magistrado no momento da prolação da sentença, a propósito da clara regra do art. 462 do Código de Processo Civil; assim é que “*o interesse do autor deve existir no momento em que a sentença é proferida. Se desapareceu antes, a ação terá de ser rejeitada (RT 489/143, JTJ 163/9, 173/126, JTA 106/391); de ofício e a qualquer tempo (STJ-3ª Turma, Resp. 23.563-RJ-AgRg., rel. Min. Eduardo Ribeiro, v.u.). No mesmo sentido: RP 33/239, com comentário de Gelson Amaro de Souza, e parecer de Nelson Nery Jr., em RP 42/200*” (cf. THEOTÔNIO NEGRÃO)¹. Extingue-se, pois, parcialmente a demanda, sem conhecimento do mérito, impondo-se, contudo, à ré o encargo de custear as despesas processuais bem como pelos honorários advocatícios, pois que a perda do objeto decorre de ato seu, não do autor. O arbitramento destas verbas, contudo, far-se-á ao final.

Quando à dívida remanescente, apesar de que o réu tenha alegado ter feito acordo verbal com a requerente para que esta arcasse com o pagamento dos encargos como IPTU, CPFL

¹ THEOTÔNIO NEGRÃO, *Código de Processo Civil e legislação processual civil em vigor*, 36ª ed., 2004, SP, Saraiva, p. 98, nota 5 ao art. 3º.



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

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

e SAAE, tal fato restou não comprovado nos autos, de modo que é de rigor ter-se por procedente o pedido de cobrança, afastando-se também a pretensão de parcelamento, uma vez que o credor não está obrigado a conceder moratória em favor do devedor.

Acolhe-se, assim, o pedido de cobrança, para condenação do réu ao pagamento da importância de R\$ 2.783,11 (dois mil setecentos e oitenta e três reais e onze centavos), além dos alugueres e encargos (despesas de energia elétrica, água, IPTU) que venceram após a propositura da ação, desde que devidamente comprovados, até a efetiva desocupação, admitindo-se o acréscimo de correção monetária pelos índices do INPC, como ainda de juros de mora de 1,0% ao mês, a contar dos respectivos vencimentos, nos termos do que pactuado no contrato.

Sucumbindo, cumprirá ao réu arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto, JULGO EXTINTA EM PARTE a presente ação, SEM JULGAMENTO DO MÉRITO, no que respeita ao pedido de despejo, com base no disposto pelo art. 267, VI, cc. art. 462, ambos do Código de Processo Civil; e JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que CONDENO o réu, MAILSON PIMENTEL CHAVES, a pagar à autora, PATRÍCIA CHIODI DE CARVALHO ROCHA, a importância de R\$ 2.783,11 (dois mil setecentos e oitenta e três reais e onze centavos), além dos alugueres e encargos que eventualmente venceram após a propositura da ação, até a efetiva desocupação, até a efetiva desocupação, admitindo-se o acréscimo de correção monetária pelos índices do INPC, como ainda de juros de mora de 1,0% ao mês, a contar dos respectivos vencimentos, tudo a ser apurado em regular liquidação por cálculo; e CONDENO o réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 24 de abril de 2014.

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