



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1008664-61.2017.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Pedro José Rosa de Moraes**  
 Requerido: **Grace Kelly Aparecida Neves**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

**Pedro José Rosa de Moraes**, devidamente qualificado nos autos, ajuizou ação de despejo c.c. cobrança de aluguéis em face de **Grace Kelly Aparecida Neves**, também qualificada, aduzindo, em síntese, que em 01 de abril de 2017 firmou contrato de locação com o ré, pelo prazo de 12 meses, tendo por objeto imóvel de sua propriedade situado à Rua Dr. Eugênio de Andrade Egas, nº 530, Bairro Tijuco Preto, nessa cidade de São Carlos/SP; as partes acordaram valor locatício inicial de R\$ 600,00 (seiscentos reais); estabeleceu-se que a garantia do contrato seria através de um depósito no valor de 02 alugueres, sendo que foi emitido cheque no valor de um aluguel e, que foi utilizado para pagamento do aluguel do mês de maio/2017, sendo acordado que este seria repostado; a ré não adimpliu o pagamento do aluguel e encargos dos meses de julho e agosto de 2017. O contrato de locação encontra-se desprovido de garantia.

O débito atualmente está em R\$ 1.774,07 (um mil e setecentos e setenta e quatro reais e sete centavos).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Batalha pela decretação do despejo, pela rescisão do contrato celebrado entre as partes e pela condenação da ré ao pagamento dos aluguéis, vencidos e vincendos e encargos locatícios, acrescidos de juros, correção monetária e honorários advocatícios, até a efetiva entrega das chaves.

Juntou documentos (fls. 06/12).

Manifestação do autor às fls. 36 informando a desocupação do imóvel pela ré, requerendo a imissão na posse do imóvel.

Decisão de fls. 39 deferiu o pedido de imissão na posse após constatação da desocupação do imóvel.

Manifestação do autor às fls. 46/47, informou que a ré lhe entregou as chaves do imóvel em 30.12.2017 e requereu o prosseguimento do feito em relação ao pedido de cobrança.

Decisão de fls. 52 reconheceu prejudicada a questão do despejo e determinou prosseguimento da ação em relação ao pedido de cobrança

Devidamente citada (fls. 62) a ré não apresentou resposta (fls.63).

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decido.

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 da chave após o ajuizamento da ação não exonera o inquilino dos encargos locatícios, motivo pelo qual procede a cobrança dos aluguéis e encargos 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

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

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.).

Devidamente citada, a ré não ofereceu resposta, operando-se os efeitos da revelia.

Frente a essa situação, duas consequências emergem da lei processual. A primeira, o julgamento antecipado da lide, em conformidade com o artigo 355, inciso II, do NCPC e a outra, que se presumem verdadeiros os fatos arguidos na petição inicial, nos moldes do artigo 344 do mesmo Código.

A relação locatícia encontra-se comprovada por meio do contrato de locação de fls. 06/11 e a mora da ré configurou-se no momento em que não honrou com o pagamento dos alugueres e encargos da locação no vencimento.

Vale anotar que não compete ao autor provar o inadimplemento, fazendo prova negativa, mas a ré o adimplemento, mediante recibo.

Destarte, não havendo qualquer comprovante de pagamento dos aluguéis e encargos, a procedência do pedido é de rigor.

Os juros de mora e correção monetária deverão ser contados a partir do vencimento de cada parcela não paga.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

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

Em face do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido de cobrança e condeno a ré ao pagamento dos alugueres e encargos, descritos na inicial, mais os que venceram até a data da efetiva desocupação, nos termos do artigo 323 do Código de Processo Civil, devidamente corrigidos desde cada vencimento e com juros legais de mora igualmente a partir da citação.

Dada a sucumbência, arcará a ré com o pagamento das custas processuais e honorários do advogado, estes arbitrados em 10% sobre o valor do débito, corrigido.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 19 de junho de 2018.

Juiz(a) **Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini**

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