


**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

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

**SENTENÇA**

Processo nº: **1005473-71.2018.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança -  
 Locação de Imóvel**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). DANIEL FELIPE SCHERER BORBOREMA

Roberto Targas propõe ação de despejo c.c. cobrança de alugueis contra José Roberto Luchini Magalhães aduzindo que locou imóvel de sua propriedade, pelo prazo de 30 meses com início em 25 de janeiro de 2018. Afirmou que o requerido encontrava-se inadimplente com os alugueres e o IPTU vencidos a partir de 25/04/2018 e com as taxas condominiais vencidas desde 28/02/2018. Afirmou ainda que o requerido, pelo descumprimento do contrato, é devedor da multa proporcional do valor de R\$ 3.042,00. Que, para garantia do contrato, o requerido prestou caução no valor de R\$ 3.150,00 que poderá ser abatido no cálculo final.

Juntou documentos.

A fls. 65, houve a notícia, pelo sr. Oficial de justiça, de que o imóvel fora desocupado, sem contudo ter sido o réu citado.

A fls. 69/71, o autor atravessou petição afirmando que as chaves foram entregues em 31/07/2018 e juntou documento onde o réu reconheceu a existência dos débitos.

É o relatório. Decido.

Quanto à desocupação voluntária, trata-se de fato incontroverso, assim a ação de despejo propriamente dita perde seu objeto.

Ante o exposto, julgo extinta, sem resolução do mérito, a ação de despejo, pela perda superveniente do interesse de agir.

Quanto à caução prestada e a pretensão de descontá-la ao final do cálculo, tal pedido há que ser indeferido pois ausente previsão contratual para desconto.

Assim já se decidiu:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA JULGADA PROCEDENTE E IMPROCEDENTE A RECONVENÇÃO – CONDENAÇÃO DO LOCATÁRIO AO PAGAMENTO DOS DÉBITOS LOCATÍCIOS INADIMPLIDOS ATÉ A EFETIVA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL – PRETENSÃO DE DESCONTO DE NUMERÁRIO QUE ALEGA TER SIDO REALIZADO A TÍTULO DE CAUÇÃO – INADMISSIBILIDADE – INSTRUMENTO CONTRATUAL DESPROVIDO DE GARANTIA – DEPÓSITOS


**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

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

FEITOS EM VALORES E DATAS ALEATÓRIOS, SEM QUALQUER POSSIBILIDADE DE INDIVIDUALIZAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES QUE ESTARIAM SENDO ADIMPLIDAS – SENTENÇA MANTIDA  
 RECURSO DESPROVIDO (TJSP; Apelação 1052756-04.2016.8.26.0100; Relator (a): Andrade Neto; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/10/2017)

E ainda:

Locação de imóvel residencial – Despejo por falta de pagamento, com pleito cumulado de cobrança – Sentença de procedência – Recurso da ré/locatária – Manutenção do julgado, porém, com observação – Arguição no sentido de que a ação é improcedente, se for autorizado o desconto da caução em dinheiro sobre o débito locatício - Inconsistência jurídica – Garantia que não tem força liberatória quanto ao aluguel regular – Inteligência do art. 38, § 2º, da Lei n. 8.245/91 – Valores que serão objeto de cotejo quando da fase de liquidação do julgado - Alegação de que a autora não cobrou encargos ligados a energia elétrica e água – Descabimento – Pedido feito de forma genérica na petição inicial – Despejo decretado somente quando da prolação da sentença – Débitos locatícios, inclusive encargos, que incidem até a data de efetiva entrega das chaves – De rigor a observação, porém, de que a locadora deverá trazer à colação, quando da liquidação do julgado, todas as faturas de energia elétrica e água eventualmente vencidas e não pagas durante o período da locação. Apelo da ré desprovido, com observação. (TJSP; Apelação 1013104-76.2017.8.26.0477; Relator (a): Marcos Ramos; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/06/2018)

No mais, com relação aos débitos indicados na inicial, considerando os termos do documento produzido a fls. 72/73, onde o réu *"reconhece a existência de débitos decorrentes da locação, os quais são objeto de ação judicial"*, **julgo parcialmente procedente a ação** para **CONDENAR** a parte ré a pagar, à parte autora, (a) os aluguéis vencidos e não pagos até a data da efetiva desocupação, com incidência de correção monetária pela tabela do TJSP e juros moratórios de 1% ao mês, ambos desde cada vencimento; (b) a multa contratual no valor de R\$ 3.042,00, com correção monetária e juros de mora a partir da entrega das chaves; (c) as taxas condominiais, IPTU's, não pagos até a data da efetiva desocupação, com incidência de correção monetária pela tabela do TJSP e juros moratórios de 1% ao mês, ambos desde cada vencimento; (d) as custas, despesas e honorários advocatícios, arbitrados estes em 10% sobre o valor da condenação acumulada até a prolação da presente sentença; (e) **INDEFERIR** o desconto do valor prestado a título de caução, ante ausência de previsão contratual para tal procedimento. Ressalvo tão somente, que, em sede de cumprimento de sentença, em caso de concordância da parte ré, tal valor, devidamente corrigido pelos índices da poupança, poderá ser deduzido do débito apurado ao final.


**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

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

Quanto às partes executadas porventura revéis na fase de conhecimento, consideram-se intimadas com a simples publicação desta decisão em cartório, nos termos do art. 322 do CPC, aplicável à hipótese (STJ: REsp 1241749/SP, Rel. Min. MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, 6ªT, j. 27/09/2011).

Transitada esta em julgado, se houver o que executar, deverá o advogado da parte exequente formar incidente próprio de cumprimento de sentença (art. 917, NSCGJ), da seguinte forma:

- (a) ingressar pelo **e-Saj** no serviço de peticionamento eletrônico de 1º grau, e, através da opção "**Petição Intermediária de 1º Grau**", após digitar o número do processo principal, selecionar o item "**Execução de Sentença**" no campo "**CATEGORIA**" e, em "**TIPO DA PETIÇÃO**", indicar a opção "**156- Cumprimento de Sentença**" (executado particular) ou "**12078 - Cumprimento de Sentença Contra a Fazenda Pública**" (executado fazenda pública);
- (b) na tela seguinte, informar os nomes das partes que irão compor os seus pólos respectivos (exequente e executado), atentando-se para quando ocorrer a inversão destes em relação ao processo principal (caso de acolhimento de reconvenção ou pedido contraposto, ou improcedência gerando honorários sucumbenciais em favor do réu, por exemplo);
- (c) esse procedimento gerará um incidente de **Cumprimento de Sentença** propriamente dito e que receberá numeração própria;
- (d) a partir daí, todo peticionamento a esse propósito deverá ser obrigatoriamente direcionado ao "**Cumprimento de Sentença**".

**Aguarde-se por 01 mês.**

**Nada sendo requerido nestes autos ou não sendo formado o incidente de cumprimento de sentença acima indicado, arquivem-se os presentes.**

P.I.

São Carlos, 27 de agosto de 2018.

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