



**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**

**SENTENÇA**

Processo nº: **1001713-51.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Jose Mota de Lucena**  
 Requerido: **Antonio João Espanhol e outro**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

**Jose Mota de Lucena**, qualificado nos autos, ajuizou **AÇÃO DE DESPEJO COM PEDIDO LIMINAR CUMULADO COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS** em face de **Antonio João Espanhol e outro**, igualmente qualificado, aduzindo, em suma, que:

1) Locou à parte ré o imóvel residencial situado na Avenida Araraquara, 412, São Carlos – SP, por trinta meses. Estipulou-se o aluguel em R\$ 800,00 mensais.

2) Desde os mês de maio de 2014 a parte ré não vem pagando regularmente os aluguéis, totalizando um débito no valor atualizado de R\$ 21.953,60.

Pleiteou a concessão de medida liminar para desocupação imediata do imóvel, a rescisão do contrato de locação, o despejo e a condenação da parte ré ao pagamento dos aluguéis vencidos e vincendos até a data da efetiva desocupação.

Juntou documentos (fls.13/22).

Após a oferta de caução, foi deferida medida liminar de despejo (fls.37).



**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

Devidamente citados, os réus contestaram admitindo a inadimplência, sustentando que não têm condições de pagar aluguel porque estão em estado de penúria. Fizeram proposta de acordo (fls.44/48).

O autor não concordou com a proposta de acordo.

Imissão na posse do imóvel em 01.12.2017, dada sua desocupação (fls.96).

**É relatório.**

**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 das chaves após o ajuizamento da ação não exonera o inquilino dos encargos locatícios, motivo pelo qual procede a cobrança dos aluguéis e encargos locatícios 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 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.). (Grifo nosso).



**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

Citados, os réus admiram sua inadimplência.

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

Destarte, não havendo qualquer comprovante de pagamento, a procedência do pedido é de rigor.

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

Observa-se pelo cálculo de fls.16 que embora o autor tenha afirmado que a inadimplência data de 2014, esta iniciou-se em maio de 2015.

A multa contratual de 10% em razão de inadimplência é devida porque tem previsão contratual (parágrafo primeiro da cláusula 4ª), mas não pode ser cumulada com a multa de 3 meses de aluguel porque ambas tem origem no mesmo fato gerador, qual seja, a inadimplência e não podem ser cobradas cumulativamente (*bis in idem*).

EM FACE DO EXPOSTO, reconheço a perda superveniente do interesse de agir quanto ao pedido de despejo e julgo parcialmente procedente o pedido de cobrança, condenando os réus ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação no período de maio de 2015 até a data na imissão na posse do imóvel, devendo cada parcela ser corrigida monetariamente e com incidência de juros legais de mora desde a data do respectivo vencimento, além da multa contratual de 10% sobre o valor do débito.

Levante-se em favor do autor o valor relativo à caução.

Autorizo a inclusão, no cálculo de liquidação, das parcelas



**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

vencidas e vincendas no curso da lide (aluguéis e acessórios da locação) até a data da efetiva desocupação do imóvel, conforme artigo 323 do Novo Código de Processo Civil.

Dada a sucumbência preponderante dos réus, arcarão com o pagamento das custas processuais e honorários do advogado, estes arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

Sendo os réus beneficiários da Justiça Gratuita, as verbas da sucumbência apenas poderão ser cobradas se provada a perda da condição de necessitados.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 12 de janeiro de 2018.