


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: **1005777-75.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Francisco Carlos Isaac**
 Requerido: **Antonio Moraes Pessoa**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Vistos

FRANCISCO CARLOS ISAAC ajuizou a presente **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO cc COBRANÇA** em face de **ANTONIO MORAIS PESSOA**.

Aduziu, em síntese, que locou ao réu imóvel de sua propriedade; passados 12 meses informou o locatário sobre sua intenção de vender o bem e consequentemente pedir a desocupação em 30 dias; o requerido não se interessou na aquisição e assinou o termo de desistência que segue anexo. Ocorre que além de não desocupar o imóvel no prazo determinado, o locatário está inadimplente pelo total de **R\$ 3.400,00**.

A inicial veio instruída com documentos.

Devidamente citado, o requerido deixou de apresentar defesa, ficando reconhecido em estado de contumácia (cf. fls. 36).

É o relatório
Decido.

A causa comporta julgamento antecipado nos termos do art. 330, II, do Código de Processo Civil.



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

Ante a ocorrência do efeito material da revelia presumem-se verdadeiros os fatos alegados na inicial (art. 319 do CPC).

Depreende-se dos autos que a avença locatícia que une as partes vence em 10/02/2016. Ocorre que em março de 2015 o locatário assinou “declaração de não interesse na compra do imóvel ora locado”, onde constou expressamente **o prazo de 30 dias para desocupação**. A respeito confira-se fls. 15.

Desde março de 2015 vem pagando R\$ 500,00, quando o correto seria R\$ 700,00.

Ademais, não realizou as benfeitorias necessárias para que fizesse jus ao desconto de R\$ 200,00 mensais no primeiro ano do contrato (fevereiro de 2014 a fevereiro de 2015).

Por fim, com o silêncio o requerido confessou a mora, devendo pagar os locativos e consectários da avença deixados “em aberto” e o desinteresse na compra do bem locado.

É o que fica decidido.

* * *

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 **ANTONIO MORAIS PESSOA**, assinalando-lhe, para voluntária desocupação, o prazo de **QUINZE (15) DIAS**, nos termos do art. 63, parágrafo 1º, "b", da Lei acima referida. Outrossim, **JULGO PROCEDENTE** o pedido secundário (cobrança), **CONDENANDO** o requerido ao pagamento das verbas discriminadas na inicial, totalizando o montante de R\$ 3.400,00 (três mil e quatrocentos reais), conforme item “c” de fls. 06, corrigido a partir do ajuizamento. Deve, ainda, pagar os consectários que se venceram no curso da lide, nos termos do art. 290, do CC. O valor será, ainda, acrescido de juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

**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**

Sucumbente, arcará o requerido com 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\$1.000,00, a fim de não se configurar *bis in idem* a execução de tal verba.

Consigno, desde já, que o **prazo de quinze (15) dias**, previstos no **art. 475-J do Código de Processo Civil** (com a redação dada pela Lei nº 11.232 de 22 de dezembro de 2005), começará a **fluir a partir do trânsito em julgado** desta decisão, **independentemente de intimação**, incidindo a multa de 10% sobre a condenação, caso não haja o cumprimento voluntário da obrigação.

P.R.I.

São Carlos, 26 de outubro de 2015.

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