



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

SENTENÇA

Processo nº: **1002367-04.2018.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Zenilda da Silva Fernandes**
 Requerido: **Elenir Sanches Licci**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **VILSON PALARO JUNIOR**

Vistos.

ZENILDA DA SILVA FERNANDES, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Despejo Por Falta de Pagamento em face de Elenir Sanches Licci, também qualificada, alegando tenha locado à ré o imóvel da Rua Herminio Bernasconi, sob nº 1488, Jardim Beatriz em São Carlos – SP, com aluguel mensal no valor R\$370,00 pelo prazo de 36 meses, iniciados em 22/06/2016 e com termo final em 22/06/2019, devendo os pagamentos serem realizados até o dia 22 de cada mês, dos quais teria a ré incidido em mora a partir de 22/05/2017, à vista do que requereu a rescisão do contrato de locação com a decretação do despejo, condenando-se a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

A ré contestou o pedido alegando tenha ocupado o imóvel locado apenas nos meses de Junho e Julho de 2016, desocupando-o em seguida, quando passou a residir com sua genitora, e não obstante saiba que o imóvel objeto da locação esteja ocupado por terceiro, desconhece essa pessoa.

A Autora então reclamou a decretação do despejo contra a ré para cumprimento em nome do atual residente.

É o relatório.

DECIDO.

Como se vê, a ré não nega a existência da locação e tampouco o abandono do imóvel, de modo que, não recusada a existência da mora no pagamento dos aluguéis, não tendo respondido ao pedido, presumem-se verdadeiros os fatos narrados na inicial, notadamente a referida mora, de modo que é de rigor a procedência da ação para decretação do despejo, com prazo de quinze (15) dias para desocupação do imóvel, atento a que a citação tenha se dado há mais de seis (06) meses.

Destaque-se ainda, conforme ficou claro da constatação levada a efeito por Oficial de Justiça, o imóvel da autora se acha ocupado por terceiro estranho à lide e à relação contratual, de modo que, tendo o contrato firmado entre as partes vedado expressamente “a sublocação, cessão ou transferência [...], bem como o empréstimo, parcial ou total do imóvel locado, que dependerão também, de prévia e expressa anuência da LOCADORA” (vide cláusula 5., fls. 16), resulta de rigor que, na ausência de



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

consentimento do locador, restará “na clandestinidade a sublocação, que não gera efeitos jurídicos para o locador” (cf. STJ-4ª Turma – Ag. nº 12.220-AgRg - 10.9.91 ¹).

A execução e cumprimento do despejo, portanto, deverá ser dirigido contra quem quer que esteja ocupando o imóvel, sendo neste sentido os precedentes jurisprudenciais: “*DESPEJO - Abandono do imóvel - Ocupação por terceiro - Execução contra o ocupante ou sublocatário irregular - Admissibilidade - Ação própria - Inexigibilidade.*”

“*Em que pese o consagrado entendimento de que a notificação para desocupação do imóvel seja preferencialmente pessoal, em se tratando de despejo por falta de pagamento, estando o imóvel ocupado por terceiros, estranhos à relação jurídica, tal circunstância não obsta a execução da sentença.*”

“(…).”

“*Na presente hipótese, não há como se prender ao formalismo da regra, em detrimento da locadora, favorecendo pessoa jurídica que de longa data não vem cumprindo com a principal obrigação de quem se utiliza de bem locado, que é o pagamento do aluguel.*”

“*A utilização de meios sub-reptícios para a permanência no imóvel, gratuitamente, com a nítida intenção de protelar a execução do despejo, além de atentar contra o princípio da boa-fé, não pode gerar para os ocupantes ilegítimos qualquer proteção especial.*” “*O posicionamento aqui adotado coaduna-se com a jurisprudência a seguir reproduzida: “DESPEJO - ABANDONO DO IMÓVEL - OCUPAÇÃO POR TERCEIRO - EXECUÇÃO CONTRA O OCUPANTE OU SUBLOCATÁRIO IRREGULAR - ADMISSIBILIDADE - AÇÃO PRÓPRIA - INEXIGIBILIDADE. Decretado o despejo mas estando o imóvel ocupado por terceiro, é incabível exigir-se do locador ação própria para retomá-lo, devendo o mandado ser executado contra qualquer ocupante ou sublocatário irregular (AI n. 616.477-00/4 - 6ª Câ. - Rel. Juiz THALES DO AMARAL - j. 01.03.2000, “in” JTA (LEX) 182/341).”*”

“*DESPEJO - ABANDONO DO IMÓVEL - OCUPAÇÃO POR TERCEIRO - EXECUÇÃO CONTRA O OCUPANTE OU SUBLOCATÁRIO IRREGULAR - ADMISSIBILIDADE - AÇÃO PRÓPRIA - INEXIGIBILIDADE.*”

“*Decretado o despejo da locatária, e havendo terceiro ocupando o imóvel, o qual não mantém nenhuma relação jurídica com a locadora, deverá este também ser alcançado pelos efeitos da sentença, porque o pedido inicial envolve a evacuação do imóvel locado (Ap. s/Rev. n. 587.634-00/5 - 3ª Câ. - Rel. Juiz RIBEIRO PINTO - j. 27.07.2000).*”

“*DESPEJO - FALTA DE PAGAMENTO - INTERESSE DE AGIR - PRIMITIVOS LOCATÁRIOS AUSENTES DO IMÓVEL - POSSE DIRETA ENTREGUE A TERCEIROS - IRRELEVÂNCIA - SUBSISTÊNCIA*” (cf. AI. nº. 734.856-00/3 - 5ª Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil ²).

Não há pedido de cobrança, razão pela qual fica acolhido o pedido de despejo, fixado o prazo de quinze (15) dias para desocupação do imóvel, atento a que, como já dito inicialmente, a citação tenha se dado há mais de seis (06) meses.

A ré sucumbe e deverá arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado,

¹

² LEX - JTACSP - Volume 195 - Página 423.



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

prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que DECRETO O DESPEJO para que a ré Elenir Sanches Licci restitua ao(s) autor(es) ZENILDA DA SILVA FERNANDES, no prazo de quinze (15) dias, o imóvel da Rua Herminio Bernasconi, sob nº 1488, Jardim Beatriz em São Carlos, sob pena de despejo coercitivo, devendo o mandado ser cumprido contra quem quer que esteja ocupando o imóvel, na forma e condições acima; e CONDENO a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ela concedida.

Publique-se e Intime-se.

São Carlos, 19 de novembro de 2018.

VILSON PALARO JÚNIOR
Juiz de direito.

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