



**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 Físico nº: **0000628-86.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Luiz Duque da Cunha**  
 Requerido: **Gilmar Silva Santos**

Proc. 121/13

4a. Vara Cível

Vistos, etc.

LUIZ DUQUE DA CUNHA, já qualificado nos autos, moveu ação de despejo por falta de pagamento cc cobrança de alugueres, contra GILMAR SILVA SANTOS, também já qualificado, alegando, em síntese, que locou ao suplicado, o imóvel localizado nesta cidade, na Rua Gregório Aversa, 900, casa 21 – Recreio São Judas Tadeu, pelo aluguel mensal de R\$ 450,00.

Aduzindo que o suplicado deixou de pagar os alugueres vencidos desde 23 de agosto de 2012, além de contas de energia elétrica, protestou o autor pela procedência desta ação.

Docs. acompanharam a inicial (fls. 07/11).

Regularmente citado (fls. 22), o réu contestou (fls. 24/31), alegando que no curso da locação, perdeu seu emprego e por conta disso, deixou realmente de pagar algumas contas de energia elétrica.



**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**

Porém, diz o suplicado que os alugueres foram pagos regularmente, mas o locador não lhe fornecia os recibos de pagamento.

Considerando que o suplicante postula o recebimento de valores já pagos, pugnou o requerido pela condenação do autor na pena prevista pelo art. 940, do CC.

Aduzindo que já desocupou o imóvel e que os valores relativos às contas de energia elétrica devem ser deduzidos dos valores por ele suportados por conta de benfeitorias necessárias realizadas no bem, protestou o réu pela improcedência desta ação.

Alternativamente, propôs o suplicado o pagamento do valor relativo às contas de energia elétrica em 04 parcelas e que, se aceita tal proposta, abrirá mão do valor depositado a título de caução no início da locação, a favor do locador.

Sobre a contestação, manifestou-se o autor a fls. 37/40.

A fls. 48, este Juízo determinou ao autor que esclarecesse a data em que o imóvel foi desocupado.

A fls. 50, o requerente informou que o imóvel havia sido desocupado em dezembro de 2012.

É o relatório.

DECIDO.

O julgamento antecipado da lide é cabível in casu, como será demonstrado.

Como se vê a fls. 50, o autor informou que o imóvel objeto desta demanda foi desocupado em dezembro de 2012.

A petição inicial, como se vê a fls. 02, foi protocolada para



**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**

distribuição, em 14 de janeiro de 2013, ou seja, após a desocupação do imóvel e bom tempo após fim do recesso forense.

Ora, se o imóvel já havia sido desocupado, razão não havia para a propositura de ação de despejo.

Destarte, não há como prosseguir o pedido de retomada que visa, como observa Maria Helena Diniz, em Lei de Locação de Imóveis Urbanos Comentada - pg. 265, "a desconstituição do vínculo, ou seja, da relação jurídica ex locato, que não mais subsiste.

Como se vê, poderá ocorrer que o locatário venha a desocupar o prédio locado antes da sentença, hipótese em que a ação de despejo se tornará inócua, devendo ser julgada extinta, por ter perdido seu objeto, desde que aquele abandono se dê antes da citação, já que o litígio ainda não se configurou."

A situação descrita no parágrafo imediatamente anterior, é a dos autos.

De fato, o imóvel foi desocupado antes do ajuizamento da ação.

Portanto, o decreto de carência, relativamente ao despejo é medida que se impõe.

Relativamente aos alugueres e encargos da locação breves considerações devem ser efetuadas, observando-se que o decreto de carência do despejo não impede o prosseguimento da ação em relação à pretensão de cobrança.

O suplicante alegou que o réu está lhe dever alugueres vencidos em agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2012.

O montante devido, segundo a inicial é de R\$ 2.510,30.

O réu alegou em contestação que pagou tais alugueres.

Porém, o autor não lhe deu recibo.

Tal alegação é desprovida de fomento jurídico.

Com efeito, é de senso comum, que os pagamentos dos alugueres devem ser efetuados mediante recibo.

Logo, se o réu deliberou não exigir os recibos o fez por sua conta e risco.



**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**

De fato, caso tivesse havido negativa na emissão e entrega dos recibos, o réu deveria ter consignado os alugueres em Juízo.

Isto posto, a conclusão que se impõe é a de que, caso o réu tenha pago os alugueres, pagou mal

Quem paga mal, por conta de princípio adotado pelo ordenamento jurídico brasileiro, paga duas vezes.

O réu reconheceu a falta de pagamento dos débitos de energia elétrica relativos ao período de junho a novembro de 2012, que corresponde ao período reclamado na inicial.

Tal débito é de R\$ 810,68.

Destarte, admitida a dívida, maiores considerações não são necessárias.

Quanto a caução, supostamente dada em garantia da locação, nada consta a respeito no contrato.

Tampouco comprovou o suplicado documentalmente, que tenha feito tal caução.

Destarte, a questão da caução, por não demonstrada, mediante prova pré-constituída, há que ser rejeitada.

Por fim, discussão acerca de benfeitorias deverá acontecer em ação própria, que não esta, de limites circunscritos.

Com tais considerações e o mais que dos autos consta, **julgo parcialmente procedente** a ação.

Julgo o autor carecedor do pedido de despejo e, via de consequência, extingo o feito sem julgamento do mérito em relação a tal pleito, fundamentado no art. 267, inc. VI, do CPC.

Julgo procedente o pedido de cobrança e condeno o réu a pagar ao autor a quantia total de R\$ 3.320,98, devidamente corrigida, a partir da data do ajuizamento da ação e acrescida de juros de moras, estes contados a partir da citação.

A sucumbência foi parcial e recíproca.

Destarte, determino que as custas sejam repartidas pela metade



**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**

entre as partes, compensados os honorários advocatícios, que fixo em 15% do valor da condenação, ex vi do que dispõe o art. 21, do CPC.

Face à documentação apresentada com a contestação, concedo ao réu os benefícios da Justiça Gratuita.

Destarte, suspendo a execução das verbas de sucumbência em relação ao suplicado, até que ele reúna condições para pagamento.

P. R. I. C.

SÃO CARLOS, 25 de abril de 2014.

**THEMÍSTOCLES BARBOSA FERREIRA NETO**  
**JUIZ DE DIREITO**

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