



**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: **0004992-04.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Helen Cristina Predin Novaes**  
 Requerido: **J R Cordeiro Pintura Ltda Me**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

HELEN CRISTINA PREDIN NOVAES, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Despejo Por Falta de Pagamento em face de J R Cordeiro Pintura Ltda Me, também qualificado, alegando tenha locado ao réu o imóvel residencial da Rua Dom Carimne Rocco, 162, casa A, Jardim Tangará – São Carlos/SP, pelo aluguel mensal de R\$ 998,39, além de arcar com os encargos da locação, tendo o requerido, inicialmente, deixado de pagar os aluguéis e acessórios dos meses de janeiro e fevereiro de 2013, valores que somados as custas e honorários devidos, totalizavam o valor de R\$ 2.545,00, de modo que postulou a decretação do despejo, rescisão do contrato de aluguel e a condenação do réu nos honorários e custas de sucumbência.

Antes da citação do requerido, a autora veio aos autos informar que o imóvel foi desocupado, formalizando o encerramento da locação, à vista do que foi reconhecida a perda do objeto em relação ao pedido de despejo, julgando-se parcialmente extinto o processo em relação a esse pedido, nos termos do artigo 485, VI, do Código de Processo Civil, para que a ação prosseguisse em relação ao pedido de cobrança.

O réu, citado pessoalmente, contestou o pedido alegando preliminarmente a incorreção do valor da causa, posto que os presentes autos são relativos à cobrança de aluguéis no valor de R\$ 2.545,00, não havendo fundamento para que o valor da causa seja estabelecido conforme art. 58, III da Lei do inquilinato, em razão da perda de objeto da ação em relação ao despejo, que a petição inicial seria inepta, uma vez que calcada em pedido genérico, sem quantificação da pretensão; que o pedido de rescisão do contrato também perdeu seu objeto, porque as chaves do imóvel foram devolvidas em agosto de 2013, enquanto que, no mérito, reconhece o débito no valor R\$ 2.545,00 relativos a dois meses de aluguéis vencidos e não pagos, que procurou a requerente para quitar do débito e foi-lhe exigido o valor exorbitante de R\$ 14.577,18 alegando haver outras pendências, não entrando em acordo com relação ao valor, deixou de pagar os aluguéis, requerendo correção do valor da causa para R\$ 2.545,00, indeferimento da inicial, por ser inepta, improcedência da ação e, caso procedente, condenação ao pagamento de somente dois aluguéis, com as devidas atualizações.

O autor replicou alegando que o valor da causa foi atribuído conforme ditames da lei 8.245/90, que na expdial restou clara a intenção do requerente em ver o contrato de locação rescindido, com o consequente despejo, que os pedidos formulados na

**0004992-04.2013.8.26.0566 - lauda 1**



**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**

exordial são claros não havendo pedido genérico e confuso, no que tange ao valor informado ao requerido, que o imóvel somente foi devolvido em 24/08/2013, devendo o réu arcar com 6 parcelas de aluguel, totalizando R\$ 10.273,86, diferença de 21 dias de aluguel (04/07/2013 a 25/07/2013), totalizando R\$ 1.017,09, IPTU no valor de R\$ 4,16, diferença de consumo de água no valor de R\$ 335,05 energia no valor de R\$ 286,80, bem como multa pela rescisão antecipada, no valor de R\$ 3.711,47, totalizando o valor de R\$ 15.628,43.

É o relatório.  
DECIDO.

Com relação ao pedido de despejo, a ação já foi extinta, pela perda do objeto, antes da desocupação do imóvel.

Com relação ao pedido de cobrança, o réu confessa a mora no pagamento das parcelas de aluguel. Ora, se não impugnou especificamente os fatos narrados pelo autor, de modo que presume-se verdadeiro. Há, a ver desse Juízo, portanto, presumida confissão de veracidade desses fatos, com o devido respeito.

Quanto aos demais débitos apresentados em sede de réplica, que são referentes à conta de luz (CPFL), água, IPTU e demais parcelas de aluguéis vencidos no decorrer da presente demanda, nos termos do art. 323, do Código de Processo Civil, *"na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las"*.

O contrato de locação é por natureza contrato de prestações sucessivas, logo o requerido deve arcar com o pagamento dos locatícios e de todos os seus acessórios.

Tendo o réu somente devolvido as chaves em 24/08/2013, considera-se esta como a data de rescisão do contrato de locação, sendo devido aluguel até esta data.

Logo, não efetuado o pagamento na data designada, de rigor sua inclusão na condenação. No mais, o contrato acostado à inicial, dá conta de permitir a este Juízo o acolhimento da demanda, somado, ainda, à falta de impugnação específica.

Sendo assim, é de rigor a procedência da ação quanto ao pedido de cobrança, que deverá incluir não apenas o valor do pedido, de R\$ 2.545,00, referente aos aluguéis e encargos vencidos em fevereiro e março de 2013 e até a propositura da ação, mas também os valores vencidos após a propositura da ação até a data da desocupação, noticiada em agosto de 2013, tudo com correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos respectivos vencimentos, como ainda responder pela sucumbência com honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente ação com relação ao pedido de cobrança, e CONDENO o réu J R Cordeiro Pintura Ltda Me a pagar a importância de R\$2.545,00, referente aos aluguéis e encargos vencidos em fevereiro e março de 2013, como ainda os valores vencidos após a propositura da ação até a data da desocupação, noticiada em agosto de 2013, tudo com correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos respectivos vencimentos, CONDENO o réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.



**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**

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 30 de junho de 2017.

**Vilson Palaro Júnior**  
Juiz de direito.

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