

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1007739-02.2016.8.26.0566
Classe - Assunto	Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel
Requerente:	Hudson Rogério Escudeiro
Requerido:	Ana Cláudia Carneiro e outros

HUDSON ROGÉRIO ESCUDEIRO ajuizou ação contra **ANA CLAUDIA CARNEIRO E OUTROS**, pedindo que seja declarada a rescisão do contrato de locação, bem como o e a condenação da ré e dos fiadores solidários ao pagamento do alugueis e acessórios vencidos. Alegou, para tanto, que entabulou um contrato particular de locação do imóvel localizado à Rua Otto Werner Rosel, N° 777, no bairro Terra Nova nesta cidade, tendo como fiadores solidários João Gonçalves de Moraes e Nilda Rosa Carneiro de Moraes, com o prazo de duração de 36 meses, iniciando-se no dia 11/05/2015 e com término para o dia 11/05/2018, pelo valor de R\$ 860,78 mensais. No entanto, a ré deixou de pagar os alugueres e acessórios vencidos nos meses de março, abril, maio, e junho ambos do ano de 2016, somando R\$ 7.137,98.

Os fiadores foram citados e não contestaram os pedidos.

A locatária contestou, arguindo preliminarmente carência de ação e, quanto ao mérito, sustentou a improcedência da demanda, dada a inexistência do contrato original nos autos, bem como de mora pois sempre esteve disposta a adimplir qualquer pendência, sendo portanto improcedentes os pedidos de rescisão contratual, no mais aduziu não estar residindo no imóvel discutido a cerca de três meses, tendo inclusive quitado os valores dos acessórios.

Houve réplica.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Não há dúvida a respeito da relação locatícia ou da autenticidade da cópia do contrato de locação, cuja autenticação é absolutamente dispensável.

É lícito ao locador cumular o pedido de despejo com a cobrança dos aluguéis

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

e encargos da locação, como decorre da própria lei. Assim, mesmo havendo título executivo, pode optar pela cumulação processual, pelo rito de conhecimento.

O autor reconheceu que o imóvel locado foi desocupado em 24 de agosto transato, de modo que o pedido de despejo perdeu objeto.

O abandono do imóvel, antes de proferida a sentença e com a imissão do locador na posse, implica o desaparecimento do objeto do pedido (ou causa de pedir), restando apenas a decisão sobre os encargos da lide (RestiffeNeto, Locação - Questões Processuais, 2ª edição, RT, 1981; RT 523/237; JTACSP 86/279). Tais encargos são atribuídos à ré, que deu causa à instauração da lide, faltando injustificadamente com o pagamento devido

Subsiste o interesse processual dos autores, no tocante ao pedido de condenação da ré e dos fiadores ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação.

E a ré locatária admitiu a falta de pagamento do aluguel do mês de março (fls. 68), cujo pagamento "tentou adimplir" (fls. 68). Se tentou e não conseguiu, está inadimplente e deverá responder pelo valor. Aliás, responderá pelos aluguéis e encargos da locação vencidos até a data da desocupação, não havendo indício algum apresentado por ela, de que tal desocupação aconteceu aproximadamente três meses antes de 22 de setembro (fls. 72). Não havendo também qualquer indício de pagamento dos encargos de consumo de água e energia elétrica, pois se tivesse pago, teria consigo os documentos respectivos, como normalmente acontece.

Diante do exposto, **julgo prejudicado o pedido de despejo** mas acolho o pedido remanescente e **condeno os réus**, Ana Cláudia Carneiro, João Gonçalves de Moraes e Nilda Rosa Carneiro de Moraes, a pagarem para o autor o valor correspondente aos aluguéis e respectivos encargos da locação (IPTU, despesas de consumo de água, energia elétrica e condomínio), tanto os vencidos, identificados a fls. 24, quanto os que se venceram até a data da desocupação do imóvel, em 24 de agosto transato, com correção monetária, juros moratórios e multa moratória, além das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da dívida. A execução das verbas processuais, no tocante à contestante, fica suspensa, consoante dispõe o artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil, consequência do benefício da gratuidade processual.

Publique-se e intímem-se.

São Carlos, 10 de janeiro de 2017.

PODER JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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