



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

SENTENÇA

Processo nº: **1013047-19.2016.8.26.0566**
Classe - Assunto **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança de Locação de Imóvel**
Requerente: **Sheila Carvalho Vasconcelos**
Requerido: **André Nunes Penha e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos,

Sheila Carvalho Vasconcelos, qualificada nos autos, ajuizou **AÇÃO DE DESPEJO COM PEDIDO LIMINAR CUMULADO COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS** em face de **André Nunes Penha e outros**, igualmente qualificados, aduzindo, em suma, que:

1) Locou à parte ré, através de contrato de locação, o imóvel residencial situado na Rua Brás Cubas nº 196, Jd. Centenário, São Carlos – SP, com início 13.04.2013 até 13.04.2016. Estipulou-se o aluguel em R\$ 700,00 mensais, que deveria ser pago até o dia 10 de cada mês, através de depósito em conta bancária;

2) Por força da avença foi estipulado que, além do aluguel, seria de responsabilidade dos locatários o pagamento de taxas de água, luz e imposto predial (IPTU);

3) Desde o mês de Maio 2016, os locatários não vem pagando regularmente os alugueres, sendo que em 29.06.2016 notificou-os extrajudicialmente informando que, diante do inadimplemento, não tinha mais interesse na manutenção do contrato.

4) Após contato por telefone, o réu André fez proposta de pagamento dos atrasados e que desejava manter a locação. A locadora



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

aceitou o parcelamento dos atrasados, entabulando contrato de negociação de dívida com André, Ana Paula e a fiadora Joana no valor de R\$ 3.864,00. Ocorre que os réus somente cumpriram parte do acordo firmado, restando ainda o valor de R\$ 1.594,00 a ser pago.

5) Deixaram de honrar com o pagamento dos aluguéis de setembro e de outubro, somando-se ao débito anterior o valor de R\$ 1.440,00.

6) Foi feita nova tentativa de acordo pela autora, contudo, os réus não responderam.

7) Apresentou o débito atualizado em R\$ 4.067,41.

Pleiteou a expedição de mandado para desocupação imediata do imóvel e a condenação dos réus ao pagamento dos aluguéis, vencidos e vincendos, até a data da efetiva desocupação e multa de mora, bem como a condenação ao pagamento das custas e honorários advocatícios.

Juntou documentos (fls. 25/40 e 79/130).

Em manifestação de fls. 57/58 a parte autora informou o abandono do imóvel pelos locatários.

Decisão de fls. 60 determinando expedição de mandado para oficial de justiça constatar a desocupação do imóvel, para fins de imissão de posse.

Termo de entrega da chave do imóvel às fls. 69.

Manifestação de fls. 77/78 solicitando prazo para apresentação de avaliação do imóvel para reparos, bem como de planilha de débitos atualizada.

Manifestação de fls. 134 apresentando orçamento para reparos no imóvel, atualizando o débito total para o valor de R\$ 12.609,47.

Decisão de fls. 232/233 recebendo o aditamento a inicial e determinando a citação dos réus.

Os réus, em contestação de fls. 172/477 e 236/242, suscitaram preliminares de carência de ação, litigância de má-fé, inépcia



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

da inicial, ilegitimidade da parte autora e pedido de indenização. No mérito, alegam que a chave do imóvel foi entregue em cartório em 03.02.2017, deixando a residência no estado que receberam, ou seja, limpa, que não concorda com a tese da ocorrência de alugueres em atraso e que o valor de R\$ 1.540,00 depositado em 14.12.2017, em caso de condenação, seja descontado no cálculo final.

Réplica de fls. 197/203 e fls. 246/252.

É relatório.

Fundamento e decido.

De início afasto a preliminar de inépcia da inicial, porque presentes os requisitos do art. 319 do NCPC.

Afasto, também, as alegações de ilegitimidade ativa e carência de ação. A parte autora comprovou, através do contrato de aluguel (fls. 27/33), termo de renegociação de dívida (fls. 37/40) e matrícula do imóvel (fls. 204/205), ser a legítima proprietária do referido imóvel, demonstrando, assim, sua legitimidade.

Ainda, não procede a alegação de litigância de má-fé, porque não se verifica nos autos algum dos motivos descritos no rol do art. 80, do NCPC.

Dada a desocupação voluntária, houve perda superveniente do interesse de agir quanto ao pleito de *despejo*. Em que pese, entretanto, ter a parte ré desocupado o imóvel, é certo que a entrega da chave após o ajuizamento da ação não exonera o inquilino dos encargos locatícios, motivo pelo qual procede a cobrança dos aluguéis e encargos inadimplidos.

Nesse sentido é a jurisprudência: “LOCAÇÃO – *Despejo* por Falta de Pagamento cumulado com Cobrança – Responsabilidade do locatário e do fiador até a efetiva entrega das chaves – Ausência de comprovação desse fato – Desocupação do imóvel comprovada conforme termo de imissão na posse do locador – A responsabilidade do locatário e de seu fiador subsiste até a entrega das chaves do imóvel locado a seu proprietário ou a quem esteja por ele autorizado a recebê-las, livrando-se,



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

assim, dos ônus decorrentes de sua ocupação – Destarte, necessária a imissão na posse do locador, os aluguéis serão devidos apenas até este termo – Recurso não provido”. (Apelação Cível n. 755583-0/0 – São José do Rio Preto – 25ª Câmara de Direito Privado – Relator: Amorim Cantuaria – 31.05.2015 – V. U.). (Grifo nosso).

A relação locatícia encontra-se comprovada por meio do contrato de locação de fls. 13/15 e a mora dos réus configurou-se no momento em que não honrou com o pagamento dos alugueres e encargos da locação no vencimento.

Vale anotar que não compete ao autor provar o inadimplemento, fazendo prova negativa, mas aos réus o adimplemento, mediante recibo.

Destarte, não havendo qualquer comprovante de pagamento em relação ao mês de maio/2016 e assinado, pelas partes, acordo para pagamento dos débitos em atraso, referentes aos meses de maio à agosto de 2016, contando, ainda, com débitos referentes aos meses de setembro/2016 à fevereiro de 2017 a procedência do pedido é de rigor.

Nada obstante, o documento de fls. 181 estar com a visibilidade prejudicada, extrato bancário de fls. 222 comprova que houve depósito, no dia 14.12.2016, na conta e com valor indicado pelos réus, ou seja, no valor de R\$ 1.540,00. Assim, há que se considerar que o referido valor tenha sido depositado pelo réus, isso porque o representante da autora não comprovou seu recebimento através de outra fonte.

Em relação aos danos constatados após a retomada do imóvel, constitui obrigação do locatário, restituí-lo, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal (artigo 23, III, da Lei 8.245/1991).

Assim leciona a Profª Maria Helena Diniz: "A obrigação de restituir caracteriza-se por envolver uma devolução; o locatário, por haver recebido prédio alheio, encontra-se adstrito a devolvê-lo, já que apenas houve uma cessão temporária da posse. O locatário tem o dever de tratar do



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

imóvel alugado como ele fosse seu, restituindo-o, ao término do contrato, no estado em que o recebeu, devendo reparar os estragos a que deu causa, desde que não sejam resultantes do tempo e do uso normal. É justo que não responda pelos desgastes provenientes do uso normal ou adequado do imóvel que lhe foi alugado para ser utilizado, pois do uso diário pequenas alterações poderão ocorrer (...) O inquilino só terá o dever de pagar os estragos que culposamente causar no prédio locado, pouco importando o seu vulto." (Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada, 11ª Edição, Editora Saraiva)

Como visto, a preservação do imóvel locado é obrigação do inquilino. Deve o locatário preservar o bem como se dele fosse dono, pois do contrário, pode vir a ser compelido à reparação dos prejuízos que causar.

No caso, percebe-se que o imóvel, por ocasião do início do contrato de locação, foi vistoriado pelos locatários, atestando seu estado de conservação, tendo inclusive, auto de vistoria inicial (fls. 34/36), pelo qual os locatários se comprometeram a devolver o imóvel da mesma maneira que receberam.

Não tendo os réus logrado êxito em provar o contrário do que consta no auto de vistoria inicial, dos documentos anexados às fls. 79/130 pode-se extrair que o imóvel não se encontrava na mesma situação quando da entrega das chaves. Deve-se considerar também, que se os réus discordavam do auto de vistoria inicial, o deveriam ter impugnado naquela época, para fazer constar as imperfeições, o que não fizeram.

Sendo incontroverso que a parte locatária deixou de honrar com os locativos apontados, de rigor a condenação dos réus ao pagamento dos alugueres vencidos e não pagos. Os juros de mora deverão ser contados a partir do vencimento de cada parcela não paga.

Devendo, ainda, suportarem com os gastos referentes a manutenção do imóvel após a entrega das chaves.

EM FACE DO EXPOSTO, reconheço a perda superveniente do interesse de agir quanto ao pedido de despejo e JULGO PROCEDENTE



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

o pedido de cobrança, condenando os réus, ao pagamento da quantia de R\$ 12.609,47, conforme planilha apresentada às fls. 137/138 com correção monetária e juros moratórios de 1% ao mês a partir de sua elaboração. Devendo desse montante ser descontado o valor de R\$ 1.540,00 com correção monetária desde 14.12.2016.

Dada a sucumbência, arcará a parte ré com o pagamento das custas processuais e honorários do advogado, estes arbitrados em 20% sobre o valor da condenação, corrigido.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 24 de janeiro de 2018.