



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: **1001106-04.2018.8.26.0566**
Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel**
Requerente: **Marcos Elias Bocelli**
Requerido: **Tamara Soares Silva Machado**

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

Vistos.

Marcos Elias Bocelli, qualificado nos autos, ajuizou **pedido de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança e aluguéis** em face de **Tamara Soares Silva Machado**, igualmente qualificada, aduzindo, em suma, que:

1) Locou em 01/07/2017 para a ré um imóvel residencial localizado na Rua Professor Felipe Beltrame, nº 459, Bairro Cruzeiro do Sul, nessa cidade, pelo prazo de trinta (30) meses, com início 01/07/2017 até 28/02/2020. Estipulou-se o aluguel em R\$ 900,00 mensais.

2) Desde os mês de janeiro de 2018 a parte ré não vem pagando regularmente os aluguéis e encargos, totalizando um débito no valor atualizado de R\$ 2.288,74.

Requer: a) a condenação da parte ré ao pagamento dos aluguéis e acessórios, vencidos e vincendos até a data da efetiva desocupação, acrescidos de juros e correção monetária; b) a condenação da parte ré ao pagamento de custas e honorários advocatícios; c) a rescisão do contrato de locação; d) o despejo.

Juntou documentos (fls.08/10).



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

Em manifestação a fls. 22/23 a parte autora noticiou o abandono do imóvel por parte da ré, noticiou ainda, a ligação clandestina junto ao poste de energia da CPFL e requereu a expedição de mandado de imissão de posse ou expedição de mandado de constatação.

Decisão de fls. 28 determinou a expedição de mandado de constatação para verificar se houve desocupação e, em caso positivo determinou a imissão de posse.

Em manifestação a fls. 34/36 o autor informou que localizou a locatária em seu novo endereço e, ainda, que a ré assinou o termo de entrega de chaves em 09/03/2018, porém, não foi feita a vistoria no imóvel. Requereu o prosseguimento do feito, apresentando nova planilha do débito. Nessa planilha houve a inclusão da multa contratual, no valor de três (03) aluguéis e honorários advocatícios que não constaram do pedido inicial.

Termo de entrega de chaves a fls. 37.

Decisão a fls. 40 determinou o prosseguimento do feito quanto à cobrança de aluguéis e encargos, ficando prejudicado o pedido de despejo.

Devidamente citada (fls.45) , a parte ré não contestou o pedido dentro do prazo legal (certidão de fls. 46).

É relatório.

Fundamento e decido.

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 das chaves após o ajuizamento da ação não exonera o inquilino dos encargos locatícios, motivo pelo qual procede a cobrança dos aluguéis e encargos locatícios inadimplidos.



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

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, 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).

Citada, a ré não contestou o pedido e, tampouco purgou a mora, dando-se a revelia. Frente a essa situação, duas consequências emergem da lei processual. A primeira, o julgamento antecipado da lide, em conformidade com o art. 355, II, do Código de Processo Civil. A outra, que se presumem verdadeiros os fatos arguidos na petição inicial, nos moldes do art. 344 do mesmo códex.

Frente a essa situação, duas consequências emergem da lei processual. A primeira, o julgamento antecipado da lide, em conformidade com o artigo 355, II, do CPC, a outra, que se presumem verdadeiros os fatos arguidos na petição inicial, nos moldes do artigo 344 do mesmo código.

No entanto, a presunção de veracidade dos fatos constitutivos de direito alegados pelo autor é relativa. Logo, a revelia não induz necessariamente à procedência total do pedido, uma vez que o juiz julgará de acordo com seu livre convencimento e com as evidências trazidas aos autos.



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

A relação locatícia encontra-se comprovada por meio do contrato de locação de folhas 08/10 e a mora da parte ré configurou-se no momento em que não honrou com o pagamento dos aluguéis e encargos da locação no vencimento.

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

Destarte, não havendo qualquer comprovante de pagamento, a procedência do pedido é de rigor.

Os juros de mora deverão ser contados a partir do vencimento de cada parcela não paga.

Razão não assiste ao autor, entretanto, quanto à cobrança da multa contratual, no valor de três (03) alugueres, em razão do princípio da adstrição. Por ocasião da petição inicial o autor não incluiu no pedido e na planilha de fls. 02, o valor referente à multa contratual (cláusula 12ª do contrato de locação). Dessa maneira, não poderá incluí-la em planilha seu aditamento do pedido inicial. Afasto, portanto, a condenação da ré, no tocante à cobrança dessa cláusula contratual.

Em face do exposto, reconheço a perda superveniente do interesse de agir quanto ao pedido de despejo e JULGO PROCEDENTE o pedido de cobrança, condenando a ré ao pagamento dos aluguéis e demais encargos em atraso até a efetiva desocupação do imóvel e entrega das chaves, ocorrida em 09 de fevereiro de 2018, devidamente corrigido e acrescido de juros de mora desde a data dos respectivos vencimentos, cujo montante deverá ser apurado por mero cálculo.

No que diz respeito à caução locatícia, o autor, por ocasião do cálculo de fls. 35, já abateu do montante do débito.



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

Autorizo a inclusão, no cálculo de liquidação, das parcelas vencidas e vincendas no curso da lide até a data da efetiva desocupação do imóvel, conforme artigo 323 do Novo Código de Processo Civil.

Dada a sucumbência, arcará a parte ré com o pagamento das custas processuais e honorários do advogado, estes arbitrados em 10% sobre o valor da condenação, corrigido.

Publique-se e intimem-se. Oportunamente arquivem-se.

São Carlos, 26 de abril de 2018.