



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000052-42.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **MARIA JOSÉ FERREIRA LIMA**
 Requerido: **DAIANE MARTINS DIAS**

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

Vistos.

MARIA JOSÉ FERREIRA LIMA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança em face de DAIANE MARTINS DIAS, também qualificado, alegando ser proprietária do imóvel residencial situado na Rua Luiz Lazaro Zamenhof, nº 1.249, Vila Brasília, São Carlos, locado à ré mediante contrato verbal em 01/06/2012, com termino previsto para 01/06/2014, com aluguel de R\$ 250,00, que deveria ser pago até o dia 10 de cada mês, estando a ré em mora com os aluguéis vencidos desde o mês o dia 10/06/2013, assim como com as contas de consumo de energia elétrica vencidas nos meses de Julho a Novembro de 2.013, a partir de quando a ré teria executado um desvio ilegal de energia, conhecido como “GATO”, lesando a concessionária CPFL e os demais consumidores, verificando-se também mora no pagamento das contas de consumo de água, totalizando dívida de R\$ 7.215,99, de modo que requereu a decretação do despejo com a condenação da ré ao pagamento do valor de R\$ 7.215,99, acrescidos dos aluguéis que vencerem no decorrer da ação, contas de energia elétrica e água.

A ré contestou o pedido alegando que sempre honrou com os pagamentos dos alugueres e acessórios, justificando, porém, que por ter 03 filhos menores sob sua guarda e porque se encontra em período de gestação, passa por sérias dificuldades financeiras, até porque sobrevive com os ganhos de apenas um (01) salário mínimo, advindo do benefício previdenciário pelo falecimento do seu pai, haja vista estar desempregada e se achar abandonada inesperadamente pelo seu companheiro, o que agravou ainda mais sua situação financeira, destacando, em relação à falta de pagamento de conta de energia elétrica e água, que o medidor de energia elétrica estaria em nome de *José Oliveira dos Santos*, fazendo medições em condomínio e registrando o consumo de duas (02) casas, o mesmo se verificando em relação ao medidor da conta de água, em nome de *Agnaldo Tavares de Barros*, e porque os gastos dos meses de outubro a dezembro de 2013 superam a normalidade, por motivos desconhecidos, acabou por restar inadimplente nos alugueres, a cobrança dos acessórios, destacando que, não obstante, os valores pleiteados na inicial são excessivos por responsabilizarem a ela, ré, pelo consumo integral de duas residências, concluindo pela improcedência da ação e aduzindo que a autora, exercendo de forma arbitrária suas razões, teria invadido a residência alugada e colocado os pertences dela, ré, na rua, despejando-a juntamente com seus filhos.

A autora replicou afirmando que a ré seria confessa em relação à mora, que se estendeu até o dia 05/06/2014, quando houve voluntária desocupação do imóvel, refutando as alegações da ré porquanto o outro imóvel construído no mesmo terreno seria habitado por apenas um adulto e uma criança, ao contrário do que se verificava com a residência da ré, habitada por



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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

vários adultos e crianças em tempo integral, reafirmando o pedido de procedência da ação para se decretar o despejo, condenando a ré ao pagamento dos encargos locatícios vencidos até a data da desocupação do imóvel, a saber, 05/06/2014.

É o relatório.

Decido.

De fato, a ré confessa a mora, e mesmo que este Juízo possa entender e até mesmo se compadecer de sua condição sócio econômica, porquanto tenha a seu encargo o sustento material e intelectual de três (03) filhos menores, em processo de gestação de um quarto (4º), despeas às quais precisa fazer frente com os ganhos de apenas um (01) salário mínimo advindo do benefício previdenciário, não se poderá esperar julgamento que não corresponda ao quanto estabelecido em lei, atento a que “a validade de uma ordem jurídica positiva é independente de sua concordância ou discordância com qualquer sistema de Moral” (cf. HANS Kelsen ¹).

Confessada a mora, seria de rigor a decretação do despejo, pedido esse que acabou prejudicado pela desocupação voluntária do imóvel, pela ré, em 05 de junho de 2014, de modo que cumpre tomar-se em conta a superveniente perda do interesse processual na decretação do despejo para extinção do processo, sem conhecimento do mérito, em relação a esse pedido, pois “o interesse do autor deve existir no momento em que a sentença é proferida. Se desapareceu antes, a ação terá de ser rejeitada (RT 489/143, JTJ 163/9, 173/126, JTA 106/391); de ofício e a qualquer tempo (STJ-3ª Turma, REsp. 23.563-RJ-AgRg., rel. Min. Eduardo Ribeiro, v.u.). No mesmo sentido: RP 33/239, com comentário de Gelson Amaro de Souza, e parecer de Nelson Nery Jr., em RP 42/200” (cf. THEOTÔNIO NEGRÃO) ²

A sucumbência, entretanto, não pode ser imposta à autora, atento a que no momento em que proposta a demanda havia interesse processual, tendo sido da ré a culpa não apenas pelo ajuizamento, mas também pelo perecimento do objeto da causa.

Quanto ao pedido de cobrança, a ré admite a mora dos alugueis, de modo que lhe cumprirá arcar com o pagamento desses a partir do vencimento verificado em 10 de junho de 2013 e até o dia 05 de junho de 2014.

No que diz respeito às contas de consumo de energia elétrica e água, não pode a autora, com o devido respeito, pretender imputar apenas à ré a responsabilidade pelo pagamento das contas em discussão se o medidor de consumo, tanto da energia elétrica como da água, atendem duas (02) residências.

O argumento de que um dos imóveis seria habitado por apenas um adulto e uma criança, enquanto a residência da ré era habitada por vários adultos e crianças em tempo integral, não pode justificar essa divisão perversa.

Na medida em que cumpria à locadora prover os imóveis da justa medida dessas contas de consumo, caberá dividido o valor dessas contas em 50%, equivalente a um dos dois imóveis.

Cumprirá à ré, portanto, arcar com o pagamento dos valores das contas de consumo de energia elétrica e água no equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos respectivos valores.

Atento a que, na data da propositura da ação estivessem em aberto os alugueis vencidos de Junho de 2013 a Janeiro de 2.014, no valor de R\$ 2.000,00, fica acolhido esse quanto.

No que respeita às contas de consumo de energia elétrica, vencidas de Julho a

¹ HANS Kelsen, *Teoria Pura do Direito*, Martins Fontes, SP, Página 72/3.

² THEOTÔNIO NEGRÃO, *Código de Processo Civil e legislação processual civil em vigor*, 36ª ed., 2004, SP, Saraiva, p. 98, nota 5 ao art. 3º.



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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

novembro de 2013, seu valor, na data da propositura da ação, era de R\$ 741,64 e, nos termos do que acima se decidiu, cumprirá à ré responder pelo equivalente a 50% desse quanto, ou seja, R\$ 370,82.

O mesmo se diga no que respeita às contas de consumo de água vencidas de Março a Dezembro de 2013 no valor R\$ 4.474,35, pelas quais, nos termos do que acima se decidiu, cumprirá à ré responder pelo equivalente a 50% desse quanto, ou seja, R\$ 2.237,17.

Esses valores, que somam R\$ 4.607,99, deverão ser acrescidas correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos vencimentos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

Também o valor dos aluguéis e do equivalente a 50% das contas de consumo de energia elétrica e água, vencidos no curso da ação, ou seja, a partir de 10 de janeiro de 2014 até 05 de junho de 2014, deverão integrar a condenação, devendo ser igualmente acrescidos de correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos respectivos vencimentos.

A ré sucumbe na maior parte dos pedidos, de modo que lhe cumprirá arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Isto posto, JULGO PARCIALMENTE EXTINTO o presente processo, SEM JULGAMENTO DO MÉRITO, em relação ao pedido de despejo, com base no art. 267, VI, cc. art. 462, ambos do Código de Processo Civil; e JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que CONDENO a ré DAIANE MARTINS DIAS a pagar à autora MARIA JOSÉ FERREIRA LIMA a importância de R\$ 4.607,99 (*quatro mil seiscentos e sete reais e noventa e nove centavos*), acrescida de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos vencimentos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, bem como a pagar a importância que vier a ser apurada em regular liquidação por cálculo referente aos aluguéis e ao equivalente a 50% das contas de consumo de energia elétrica e água, vencidos no curso da ação, a qual deverá ser igualmente acrescida de correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos respectivos vencimentos, e CONDENO a ré ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

P. R. I.

São Carlos, 20 de outubro de 2014.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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