



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: **1003922-95.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Adilson Jesus dos Santos**
 Requerido: **TALITA DE OLIVEIRA**

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

Vistos.

ADILSON JESUS DOS SANTOS, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança em face de TALITA DE OLIVEIRA, também qualificada, alegando ter firmado com a ré contrato de locação tendo por objeto o imóvel da Rua Maria das Graças Custódio, nº 154, Bairro Cidade Aracy, com aluguel mensal de R\$ 375,00 que estariam em mora desde o mês de março de 2014, com débito de R\$ 750,00 que deve ser acrescido do valor das contas de consumo de água no valor de R\$ 315,51 referente ao período de dezembro de 2012 à novembro de 2013, e mais R\$ 1.472,44 referente às contas de energia elétrica do período de abril de 2012 a fevereiro de 2014, os quais teriam motivado o lançamento do nome do autor no cadastro dos maus pagadores, à vista do que teve seu crédito cerceado, destacando que não obstante tenha a CPFL cortado o fornecimento de energia elétrica ao imóvel, a ré teria realizado ligação clandestina, o que poderá acarretar prejuízos maiores, de modo que requereu seja decretado o despejo e que a ré seja condenada ao pagamento dos aluguéis e acessórios em atraso no valor de R\$ 2.537,95, mais aquelas contas de consumo e aluguéis que se vencerem até a desocupação do imóvel.

A ré contestou o pedido informando já tenha desocupado o imóvel voluntariamente no dia 30/06/2014, já tendo entregue as chaves e realizado a vistoria que constatou estar o imóvel em ordem, não obstante o que o autor teria afirmado que o contrato continuaria vigente até quitação total do débito pelo valor de R\$ 750,00, salientando tenha pago os aluguéis no valor de R\$ 280,00 nos meses março e abril de 2014, pagamento que o autor não entregou os recibos como prometido, admitindo, de outra parte, a existência dos débitos junto ao SAAE e a CPFL, os quais continuam inadimplentes e somam o valor informado de R\$ 1.787,95, valor que, somado ao aluguel de junho no valor R\$280,00, totaliza R\$ 2.067,95, importância frente à qual haveria impossibilidade de quitação integral no momento, ofertando pagamento em vinte parcelas de R\$ 100,00 e uma parcela de R\$ 67,50.

O autor replicou salientando que recebeu as chaves do imóvel em 03/07/2014, data até a qual os aluguéis e as contas de consumo seriam devidas, de modo que na data da réplica o débito somava R\$ 3.621,52 que ele, autor, aceita receber em 20 parcelas de R\$ 181,07.

A ré peticionou nos autos postulando a homologação do acordo proposto pelo autor, para pagamento da dívida em 20 (vinte) parcelas de R\$ 181,07, com pagamentos a partir de 17 de setembro de 2014 e término no dia 17 de abril de 2016, sobre a qual o autor, embora intimado, não se manifestou.

É o relatório.



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

Decido.

Com a desocupação voluntária do imóvel é de rigor concluir-se pela perda do objeto do pedido de despejo, que de nenhuma utilidade servirá, doravante, demonstrando que a atuação do órgão jurisdicional passa a ser desnecessária, o que equivale dizer, verifica-se a perda do interesse processual do autor na prolação de uma sentença de despejo por força do fato superveniente da desocupação voluntária do imóvel.

Como se sabe, “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)¹

A demanda deve ser, portanto, parcialmente extinta, sem julgamento do mérito, em relação a esse pedido de despejo.

Em relação ao pedido de cobrança é evidente a intenção das partes em transacionar a dívida.

Na medida em que o impasse remanesce em relação às datas de vencimento das parcelas, no silêncio do autor, deverão ser arbitradas por este Juízo, de modo que terão seus vencimentos a partir do dia 20 de fevereiro de 2015, observando-se os demais vencimentos nos dias 20 dos meses subsequentes, até 20 de setembro de 2016.

À vista da transação, presumem-se compensados os encargos da sucumbência.

Isto posto, JULGO PARCIALMENTE EXTINTO o presente processo, em relação ao pedido de despejo, com base no art. 267, VI, cc. art. 462, ambos do Código de Processo Civil, e HOMOLOGO a transação havida entre as partes para fixar a dívida a ser paga pela ré TALITA DE OLIVEIRA em favor do autor ADILSON JESUS DOS SANTOS no valor de R\$ 3.621,52 (três mil seiscentos e vinte e um reais e cinquenta e dois centavos), cujo pagamento deverá ser feito em 20 (vinte) parcelas no valor igual de R\$ 181,07 (cento e oitenta e um reais e sete centavos) cada uma, com vencimentos a partir do dia 20 de fevereiro de 2015, observando-se os demais vencimentos nos dias 20 dos meses subsequentes, até 20 de setembro de 2016, de modo que JULGO EXTINTO o processo em relação ao pedido de cobrança, COM JULGAMENTO DO MÉRITO, com base no art. 269, III, do Código de Processo Civil, compensada a sucumbência, na forma e condições acima.

P. R. I.

São Carlos, 03 de fevereiro de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR
 Juiz de direito.

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

¹ THEOTÔNIO NEGRÃO, *Código de Processo Civil e legislação processual civil em vigor*, 36ª ed., 2004, SP, Saraiva, p. 98, nota 5 ao art. 3º.