



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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1013249-93.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **João Luiz Di Lorenzo Thomaz**
 Requerido: **Sheila dos Santos**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

JOÃO LUIZ DI LORENZO THOMAZ, devidamente qualificado nos autos, ajuizou **AÇÃO DE DESPEJO C.C. COBRANÇA COM PEDIDO LIMINAR** em face de **SHEILA DOS SANTOS**, igualmente qualificada, aduzindo, em suma, que:

1) Locou à parte réu o imóvel residencial situado na Rua Adolfo Catani, 901, casa do meio - esquina com a Rua São Joaquim, nº 2203, denominada casa J1, São Carlos/SP, pelo prazo de 30 meses, com início em 04.08.2014 e término em 04.03.2017. Estipulou-se o aluguel em R\$ 569,53.

2) Desde dezembro de 2015, a parte ré não vem pagando regularmente os aluguéis e acessórios da locação, totalizando um débito no valor atualizado de R\$ 5.494,98.

Pleiteou a concessão de medida liminar, visto que o contrato encontra-se desprovido de garantias, a rescisão do contrato de locação, o despejo e a condenação da parte ré ao pagamento dos aluguéis e acessórios vencidos e vincendos até a data da efetiva desocupação, bem como a condenação ao pagamento das custas e honorários advocatícios.

Juntou documentos (fls. 04/11 e fls. 15/21).

Decisão de folhas 22/23 deferiu o pedido liminar e aceitou a caução prestada pela parte autora.



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

Citada, a parte ré apresentou contestação, suscitando preliminarmente que falta à autora interesse de agir, uma vez que o contrato foi assinado sem fiador, além de não ter sido previamente notificada para apresentar a garantia. No mérito, aduz, em síntese, que: a) o termo de caução não foi assinado pelo autor e, por esta razão, de rigor a revogação ou cassação da liminar; b) a ausência de garantia previamente contratada não enseja o deferimento de liminar; c) a exigência de fiança só poderia ser causa de extinção do contrato se esta fosse contemporânea à sua formação e ocorresse o perecimento desta durante à vigência do contrato; d) os valores correspondentes aos alugueres, contas de água e luz foram pagos; e) não há que se falar em condenação em custas processuais e honorários advocatícios, uma vez que é beneficiária da assistência judiciária gratuita; f) o valor pleiteado a título de multa é exorbitante e, por esta razão deverá ser afastada ou reduzida proporcionalmente ao tempo faltante para o término do contrato. Requer os benefícios da justiça, a revogação da liminar e a extinção do processo, sem julgamento de mérito.

O autor, em réplica de folhas 46/47 informou a desocupação do imóvel.

É relatório.

Fundamento e decido.

De início, concedo à ré os benefícios da assistência judiciária gratuita.

Anote-se.

Dada a desocupação voluntária, houve perda superveniente do interesse de agir quanto ao pleito de *despejo*. Em que pese, entretanto, ter a 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.

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



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

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). Julga-se antecipadamente a lide, dado que é despicienda, na espécie, a dilação probatória (art. 330, I, CPC).

Não há que se falar em condenação em pagamento de multa, dado que sequer houve pedido por parte do autor nesse sentido.

A relação locatícia encontra-se comprovada por meio do contrato de locação de folhas 15/17 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.

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

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

EM FACE DO EXPOSTO, julgo procedente o pedido, para o fim de:
a) declarar rescindida a relação locatícia existente entre as partes, por falta de pagamento, observando-se a desocupação voluntária; b) condenar a parte ré ao pagamento dos aluguéis e encargos vencidos e vincendos a partir de dezembro de 2015 até a data da efetiva desocupação (art. 323 do CPC), conforme dispõe o contrato de locação, tudo corrigido monetariamente e acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a data do vencimento de cada parcela não paga.

Condeno a ré, ainda, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor total da condenação, corrigido.

Publique-se e intime-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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

São Carlos, 16 de fevereiro de 2017.

Juiz Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

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