



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: **1000710-27.2018.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Márcio Henrique Dante Alves**
 Requerido: **Cicero Aparecido Maria**

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

Vistos.

Marcio Henrique Dantes Alves, devidamente qualificado nos autos, ajuizou ação de despejo c.c. cobrança de aluguéis e pedido de medida liminar em face de **Cicero Aparecido Maria**, também qualificado, aduzindo, em síntese, que em 01 de outubro de 2016 firmou contrato de locação com o réu, pelo prazo indeterminado, tendo por objeto imóvel de sua propriedade situado à Rua Reinaldo Pizani, nº 60, Bairro Cidade Aracy, nessa cidade de São Carlos/SP; as partes acordaram valor locatício inicial de R\$ 800,00 (oitocentos reais); foi acordado um desconto, sendo devido o valor de R\$ 700,00 (setecentos reais); houve uma tentativa final de resolver a questão, sendo concedido um novo desconto, sendo revisto para R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais. O réu não adimpliu com a obrigação assumida, estando em débito desde o início da locação, havendo somente um pagamento em todo o período. O débito total até o momento é de R\$ 11.786,54 (onze mil setecentos e oitenta e seis reais e cinquenta e quatro centavos).

**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**

Batalha pela decretação do despejo, rescindindo-se o contrato celebrado entre as partes, com a condenação do réu ao pagamento dos aluguéis, vencidos e vincendos e encargos locatícios, acrescidos de juros, correção monetária e honorários advocatícios, até a efetiva entrega das chaves.

Juntou documentos (fls. 16/34).

Decisão de fls. 35/36 deferiu o pedido liminar.

Termo de caução de bens às fls. 39.

Certidão às fls. 41 constando manifestação do Oficial de Justiça quanto ao Mandado Cumprido Negativo.

Decisão de fls. 46 determinou a citação do réu por hora certa.

Citado às fls. 51 por hora certa, o réu não apresentou resposta, sendo nomeado curador especial que apresentou contestação por negativa geral (fls. 62).

Em manifestação (fls. 66/67) o autor requereu a desistência quanto ao pedido de despejo e prosseguimento quanto à cobrança, haja vista a desocupação do imóvel.

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decido.

O caso comporta julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 355, I, 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.



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

Nesse sentido: “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.).

Citado, por hora certa, o réu deixou de apresentar resposta ao pedido.

A contestação, apresentada pela Curadoria Especial e baseada em negativa geral, não afasta o inadimplemento, já que o pagamento se comprova com a quitação, que não veio aos autos, não havendo impugnação específica de valores ou encargos.

A relação locatícia encontra-se comprovada por meio do contrato de locação de fls. 23/25 e a mora do réu 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 ao réu o adimplemento, mediante recibo.

Destarte, não havendo qualquer comprovante de pagamento dos aluguéis e encargos, a procedência do pedido é de rigor.

Em face do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido de



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

cobrança e condeno o réu ao pagamento dos alugueres e encargos, descritos na planilha de fls. 34, mais os que venceram até a data da efetiva desocupação, nos termos do artigo 323 do Código de Processo Civil, devidamente corrigidos desde cada vencimento e com juros legais de mora igualmente a partir da citação.

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

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 18 de junho de 2018.

Juiz(a) Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini

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