

**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: **1002625-53.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **ANDREA DAREZZO**
 Requerido: **VITORIA FERREIRA DORETTO e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A autora Andrea Darezzo ajuizou a presente ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis contra a ré Vitoria Ferreira Doretto, pedindo o despejo, rescisão de contrato de aluguel e condenação desta no pagamento dos aluguéis e demais encargos em atraso.

A corré Vitoria Ferreira Doretto, em contestação de folhas 83/92, suscitou preliminares de inépcia da inicial, ilegitimidade de parte e de falta de interesse processual. No mérito sustenta que em setembro de 2013 protocolou pedido de devolução do imóvel, sendo informada na imobiliária de que se entregasse o imóvel até 12º mês, desde que comunicado o fato com 30 dias de antecedência, ficaria isenta de multa rescisória. Entretanto o imóvel não foi devolvido em outubro de 2013 por informações desconstruídas da imobiliária, tendo-o desocupado em 15 de março de 2014. Aduz ter autorizado a imobiliária a realizar a vistoria sem sua presença, que não foi aceito pela imobiliária. Alega que a imobiliária agiu de má-fé porque o imóvel já se encontrava desocupado desde 15 de março, razão pela qual contesta os aluguéis atrasados e também os que se venceram após a entrega do imóvel. Formulou pedido contraposto de condenação da autora por litigância de má-fé.

O corréu Elder Doretto Manzinni foi citado às folhas 122, porém não ofereceu resposta (folhas 124), tornando-se revel.

**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**

Réplica de folhas 127/134.

Relatei o essencial. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, porque impertinente a prova oral ou pericial.

De início defiro os benefícios da Justiça Gratuita à ré. Anote-se.

Afasto a preliminar de inépcia da inicial porque atendeu aos requisitos do artigo 282 do Código de Processo Civil. A falta de demonstrativo do débito foi sanada às folhas 159, da qual os réus foram intimados a se manifestar (folhas 160), todavia não se manifestaram (folhas 161).

Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela ré, tendo em vista que não há óbice para o litisconsórcio passivo entre locatário e fiador.

Afasto, finalmente, a preliminar de falta de interesse processual por ser matéria de mérito.

No mérito, procede a causa de pedir.

A autora postulou o despejo c/c cobrança de aluguéis, todavia, no decurso da lide, sobreveio a informação de que a ré desocupou o imóvel, sendo a locadora imitada na posse do imóvel às folhas 57, razão pela qual o pedido de despejo perdeu o objeto.

No mais, a relação locatícia encontra-se comprovada por meio do contrato de locação de folhas 10/32. A planilha de folhas 159 descreve o valor do débito, nele incluído os aluguéis de dezembro de 2013 a julho de 2014, o débito de energia elétrica referente aos meses de 01/2014 a 03/2014, 05/2014 e 07/2014, o débito relativo ao

**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**

consume de água dos meses 12/2013 a 07/2014, IPTU e demais encargos, totalizando a quantia de 12.818,69.

Os aluguéis e demais encargos decorrentes da locação são devidos até a efetiva desocupação do imóvel, com a entrega das chaves. Como a ré não logrou demonstrar a entrega das chaves, tais valores são devidos até a data em que a autora foi emitida na posse do imóvel.

A ré também não instruiu a contestação com qualquer comprovante de pagamento dos aluguéis descritos na planilha de folhas 159.

Assim sendo, de rigor a procedência do pedido de condenação dos réus no pagamento dos aluguéis até a data da imissão na posse do imóvel.

Improcede, portanto, o pedido contraposto formulado pela ré, tendo em vista a licitude na cobrança dos aluguéis.

Diante do exposto:

a) Julgo extinto o processo, sem resolução de mérito, nos termos do artigo 267, VI, do Código de Processo Civil, ante a perda superveniente do objeto, com a imissão da autora na posse do imóvel.

b) Acolho o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de:

i) declarar rescindida a relação locatícia havida entre as partes;

ii) condenar os réus, solidariamente, no pagamento dos aluguéis e encargos decorrentes da locação até a efetiva imissão da autora na posse do imóvel, no valor 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

R\$12.818,69, com atualização monetária e juros de mora a partir da planilha de folhas 159.

Sucumbentes, condeno os réus no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor da condenação, ante a ausência de complexidade, observando-se, todavia, os benefícios da Justiça Gratuita.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 28 de setembro de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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