

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1004214-75.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento**
 Requerente: **Luiz Cândido Rondon Pires**
 Requerido: **Eliana Batalha da Silva**

LUIZ CÂNDIDO RONDON PIRES ajuizou ação contra **ELIANA BATALHA DA SILVA**, pedindo o despejo da ré, do imóvel locado, situado na Rua Passeio das Palmeiras, 520, Apto. 86, Torre 02, nesta cidade, haja vista a falta de pagamento dos alugueis e encargos de locação. Além disso, pediu a condenação da ré ao pagamento dos débitos vencidos e daqueles que se vencerem no curso do processo.

Citada, a ré apresentou defesa, arguindo em preliminar a ilegitimidade ativa do autor e a carência da ação, pois os valores cobrados na presente demanda já foram ressarcidos pela imobiliária, conforme expresso em cláusula contratual. Pediu a designação de audiência de tentativa de conciliação e afirmou litigar de má-fé a autora.

Manifestou-se o autor, insistindo nos termos iniciais.

Designou-se audiência de tentativa de conciliação, que se mostrou infrutífera.

É o relatório.**Fundamento e decido.**

É incontroversa a existência de contrato de locação residencial entre as partes, do qual decorre a legitimidade do autor, locador, para demandar qualquer direito dele decorrente.

O contrato de prestação de serviços, entre o autor e a imobiliária encarregada de administrar a locação, não afeta a legitimidade para promover a ação de despejo, direito processual que continua sendo do locador, é claro.

Existe uma garantia em favor do contratante, nesse caso, pois a administradora responderá pelos alugueis não pagos, se configurada a inadimplência (oitava cláusula, fls. 15), o que de modo algum inviabiliza o despejo, muito menos desconfigura a mora do inquilino. A se acolher a tese da contestante, estará ela dispensada

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

de pagar os aluguéis, o que é de inconsequência extrema. Trata-se de um pacto alheio à relação entre locador e locatária. Por certo que a administradora, se pagar para o locador os valores inadimplidos, ficará sub-rogada no direito de demandar contra a locatária tais verbas, faltando tal direito ao locador, se já os tiver recebido; repita-se: se já os tiver recebido. Mas não trata de execução promovida pela administradora sub-rogada. Ao invés disso, trata-se de despejo decorrente da falta de pagamento dos aluguéis pela inquilina.

Os juros de mora são devidos em razão do atraso no cumprimento da obrigação pecuniária e incidem desde o respectivo vencimento, pois *o inadimplemento de obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor* (Código Civil, artigo 397). Incidem, portanto, desde o vencimento de cada aluguel.

Diante do exposto, **acolho o pedido** e decreto o despejo da ré, do prédio locado, assinando-lhe o prazo de quinze dias para desocupação voluntária.

Ao mesmo tempo, condeno-a ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação arrolados na petição inicial e daqueles que se vencerem até a efetiva desocupação do imóvel, com correção monetária e juros moratórios desde cada vencimento.

Responderá a ré pelas custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e pelos honorários advocatícios da patrona do autor, fixados em 10% do valor resultante da condenação, embora fique suspensa a execução dessas verbas processuais, em consequência do benefício da gratuidade processual concedido à ré (Código de Processo Civil, artigo 98, § 3º).

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 19 de julho de 2017.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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