



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

SENTENÇA

Processo nº: **1004001-69.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Nilton Benedito Henrique de Paulo**
 Requerido: **Antonio Santana Marques Neto**

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

Vistos.

NILTON BENEDITO HENRIQUE DE PAULO, qualificado nos autos, ajuizou **AÇÃO DE DESPEJO COM PEDIDO LIMINAR CUMULADO COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS** em face de **ANTÔNIO SANTANA MARQUES NETO**, igualmente qualificado, aduzindo, em suma, que:

1) Locou à parte ré o imóvel residencial situado na Av. Papa Paulo VI, 1.414, Jardim Monte Carlo, São Carlos – SP, com início 15/09/2014 até 15/09/2016. Estipulou-se o aluguel em R\$ 750,00 mensais.

2) Desde os mês de Maio 2016 a parte ré não vem pagando regularmente os aluguéis, totalizando um débito no valor atualizado de R\$ 9.900,00.

Pleiteou a concessão de medida liminar para desocupação imediata do imóvel, a prioridade de tramitação, nos termos do art. 71 da Lei 10.741 de 2003, a rescisão do contrato de locação, o despejo e a condenação da parte ré ao pagamento dos aluguéis vencidos e vincendos até a data da efetiva desocupação e multa de mora, bem como a condenação ao pagamento das custas e honorários advocatícios.

Juntou documentos (fls.13/17).

Decisão de folhas (fls.18/19) indeferiu o pedido liminar e determinou o recolhimento de depósito de caução pela parte autora.

Devidamente citada, a parte ré não contestou o pedido dentro do prazo legal (certidão de fls. 31).



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

Em manifestação de fls.32 a parte autora informou a desocupação do imóvel.

É relatório.

Fundamento e decido.

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 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 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).

Citada, a parte ré não contestou o pedido e, tampouco purgou a mora, dando-se a revelia. Frente a essa situação, duas consequências emergem da lei processual. A primeira, o julgamento antecipado da lide, em conformidade com o art. 355, II, do Código de Processo Civil. A outra, que se presumem verdadeiros os fatos arguidos na petição inicial, nos moldes do art. 344 do mesmo códex.

A relação locatícia encontra-se comprovada por meio do contrato de locação de folhas 13/15 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.

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



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

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

No tocante à multa moratória de 10% (cláusula 11ª do contrato de locação), nada há de ilegal. Sendo incontroverso que a parte locatária deixou de honrar com os locativos, ela se mostra devida. Portanto, de rigor a condenação da parte ré ao pagamento de multa.

EM FACE DO EXPOSTO, reconheço a perda superveniente do interesse de agir quanto ao pedido de despejo e julgo procedente o pedido de cobrança, condenando o réu, ao pagamento dos aluguel pertinente ao período de maio de 2016 até março de 2017, devendo cada parcela ser corrigida monetariamente e com incidência de juros legais de mora desde a data do respectivo vencimento.

Condeno a parte ré ao pagamento de multa no valor de 10% do aluguel.

Levante-se em favor do autor o valor relativo à caução.

Autorizo a inclusão, no cálculo de liquidação, das parcelas vencidas e vincendas no curso da lide até a data da efetiva desocupação do imóvel, conforme artigo 323 do Novo Código de Processo Civil.

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

Publique-se e intinem-se. Oportunamente arquivem-se.

São Carlos, 10 de julho de 2017.