



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: **1003783-07.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento**
 Requerente: **Manoel Barbosa Ferreira Filho e outros**
 Requerido: **Giselda de Cassia Zanchim**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL FELIPE SCHERER BORBOREMA**

Manoel Barbosa Ferreira Filho, Celso Augusto Barbosa e José Carlos Barbosa propuseram ação de despejo cumulada com ação de cobrança de aluguéis e encargos locatícios contra Giselda de Cássia Zanchim, com base no descumprimento de contrato de locação pela parte ré locatária.

Emenda às folhas 32/33.

Contestação às folhas 46/47, comprovando a entrega do imóvel em 21.06.2018, pedindo o afastamento da multa por infração contratual, e propondo o pagamento parcelado do débito remanescente. Requer Gratuidade da Justiça.

Réplica às folhas 54/55, com impugnação à Gratuidade da Justiça e manifestação pela legalidade da multa.

Sobre a impugnação à Gratuidade da Justiça manifestou-se a ré às folhas 63/65.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).



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

A locação, nos termos alegados na inicial, está comprovada às folhas 9/21.

É incontroverso, ainda, o inadimplemento de aluguéis e acessórios da locação.

Impunha-se, pois, o despejo, entretanto referido pedido resta prejudicado ante a entrega do imóvel em 21.06.2018, consoante folhas 49.

A multa por infração contratual, conhecida por multa compensatória, aqui prevista na Cláusula 14ª, não é devida. Como se verifica nos autos a única infração contratual existente nos é o inadimplemento de aluguéis e encargos locatícios, caso em que já incide a multa de 10% prevista na Cláusula 13ª, "a" do contrato. Ante o princípio hermenêutico da especialidade e a vedação do bis in idem, forçoso reconhecer, em consequência, que a Cláusula 14ª não alcança essa hipótese.

Nesse sentido: "(...) Embora as multas moratórias e compensatórias possam ser cumuladas quando seus respectivos fatos geradores forem diversos, não é esta a hipótese dos autos, uma vez que o despejo da locatária-afiançada decorreu justamente de seu inadimplemento, de sorte que a imposição da multa compensatória importaria em verdadeiro bis in idem. (...)" (STJ, REsp 998.359/RS, Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima, 5ªT, j. 04/12/2008)

Julgo parcialmente procedente a ação e (a) julgo prejudicado o pedido de despejo (b) condeno a ré a pagar às partes autoras os aluguéis e encargos locatícios vencidos e não pagos com fato gerador até 21.06.2018, com correção monetária pela Tabela do TJSP e juros moratórios de 1% desde cada vencimento, além da multa de 10%.

Condeno a ré em 75% das custas e despesas e em honorários arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

Condeno os autores em 25% das custas e despesas e em honorários arbitrados em 10% sobre o valor correspondente à multa excluída, ou seja, sobre R\$ 18.000,00, com atualização monetária desde a propositura da ação.

Em relação à AJG requerida pela ré, o juízo concedeu-lhe, à folha 60, prazo para



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

que juntasse aos autos cópia da última DIRPF (pessoa física) e DIRPJ (pessoa jurídica), entretanto esta deixou de fazê-lo no prazo oportunizado, devendo arcar com o ônus correspondente. Com efeito, a ré foi bastante seletiva e trouxe apenas documentos comprovando o seu passivo (folhas 66/90), o que é insuficiente para comprovar a hipossuficiência se não comprova o seu ativo e faturamento, o que dependeria da documentação mencionada pelo juízo. Deixou de apresentar o que lhe incumbia, situação que apenas reforma a sua condição de arcar com as verbas sucumbenciais, lembrando que a existência de débitos, ainda que expressivos, não constitui – em relação às empresas – fundamento bastante para a concessão da benesse. Nego-lhe a Gratuidade da Justiça.

P.I.

São Carlos, 17 de setembro de 2018.

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