



**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  
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjstj.jus.br

## SENTENÇA

Processo nº: **0013558-39.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

### CONCLUSÃO

Aos 27/06/2014 15:08:12 faço estes autos conclusos ao MM. 1º  
 Juiz Auxiliar. Eu, (a) esc., subscrevi.

### DISPOSITIVO

VERA MARIA HEBLING JORDÃO propôs ação de despejo contra FOCUS SOLUTION SISTEMAS INDUSTRIA E COMERCIO DE EQUIPAMENTOS DE AUTOMAÇÃO INDUSTRIAL LTDA, com base no descumprimento de contrato de locação pela(s) parte(s) ré(s) locatária(s) quanto ao pagamento dos aluguéis, contas de água e esgoto, e parcelas do IPTU.

A(s) parte(s) ré(s) foi(ram) citada(s) e contestou(aram) (fls. 63/69) alegando nulidade da citação e, no mérito, pede a redução da multa camuflada em que se consubstancia o desconto de pontualidade de 20% para 10%, assim como deve ser excluída (diante do *bis in idem*) ou reduzida a multa contratual expressamente prevista, e por fim apresentou proposta de pagamento.

Houve réplica (fls. 72/86) na qual a autora repele a preliminar, salienta que a multa por rescisão antecipada não está sendo cobrada e é inaplicável ao caso, e que não há abusividade no percentual estipulado a título de bonificação por pontualidade.

Houve depósito voluntário pela ré (fls. 98, 106, 108).

### FUNDAMENTAÇÃO

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, uma vez que a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia.

A citação foi regular e, ainda que assim não fosse, a ré compareceu espontaneamente em juízo e contestou pelo mérito inclusive, não havendo qualquer prejuízo acaso existente alguma irregularidade.

É incontroverso o inadimplemento.

Os depósitos judiciais efetuados pela ré manifestamente não purgam a mora.

A designação de audiência de conciliação não teria êxito, como vemos claramente a partir das manifestações processuais da autora, insistindo no julgamento antecipado com imediato despejo, e explicando (com razão) que a ré não possui condições financeiras de continuar suportando os aluguéis e encargos locatícios.

Quanto ao bônus de pontualidade ou à multa compensatória, no presente caso não há interesse processual da ré em discuti-los. É que a ação movida é apenas a de despejo, sem cumulação com cobrança. Ainda que fosse reduzidas ou extirpadas tais cobranças, não haveria resultado útil à ré, pois a mora ensejadora do despejo permanece. Até porque os depósitos voluntários efetuados nos autos ocorreram após decorrido o prazo legal para purgação da mora e mesmo se extirpadas tais cobranças, ainda estariam em montante inferior ao devido. Se houver ação de cobrança ulterior, haverá, aí sim, interesse da ré em discutir a validade das cláusulas contratuais que autorizam os encargos mencionados.

### DISPOSITIVO

Ante o exposto, julgo procedente a ação e DECRETO o despejo da(s) parte(s) ré(s)



**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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

locatária(s) em relação ao imóvel descrito na inicial, concedendo o prazo de 15 dias para desocupação voluntária, dispensada a caução para execução provisória (art. 9º c/c art. 64, parte inicial, Lei nº 8.245/91); CONDENO a(s) parte(s) ré(s) nas custas, despesas e honorários advocatícios, arbitrados estes, por equidade, em R\$ 1.500,00.

*Levantem-se desde já os depósitos de fls. 98, 106, 108, incontroversos, em favor da autora. Os depósitos deverão ser deduzidos em ulterior eventual ação de cobrança.*

Transitada em julgado, expeça-se mandado de notificação para desocupação voluntária e, não havendo a desocupação no prazo de 15 dias, despejo.

P.R.I.

São Carlos, 22 de julho de 2014.

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

Aos 22/07/2014 recebi os presentes autos em cartório. Eu,  
(a) esc., subscrevi.