


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

SENTENÇA

Processo nº: **1004188-82.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**

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

CONCLUSÃO

Aos 11/08/2014 11:16:30 faço estes autos conclusos ao
 Meritíssimo Juiz de Direito Auxiliar de São Carlos. Eu, esc.
 subscrevi.

RELATÓRIO

EILIRIA APARECIDA CASSIMIRO propôs(useram) ação de despejo cumulada com ação de cobrança de aluguéis e encargos locatícios contra JOSÉ CARLOS DA SILVA e KATIA APARECIDA SARAIVA, com base no descumprimento de contrato de locação pela(s) parte(s) ré(s) locatária(s) (José Carlos), e objetivando que o provimento condenatório recaia também sobre a(s) parte(s) ré(s) fiadora(s) (Katia).

A(s) parte(s) ré(s) Kátia foi(ram) citada(s) e não contestou(aram).

José Carlos contestou (fls. 27/32) (a) alegando dificuldades financeiras para o pagamento do débito e solicitando o parcelamento na medida de suas possibilidades (b) aduzindo excesso de execução pois, em primeiro lugar, não é devida a multa compensatória, e sim apenas a moratória, e, em segundo lugar, deve ser deduzido o valor de R\$ 1.600,00, pago e não contabilizado pela autora nos cálculos que instruem a inicial.

Houve réplica.

FUNDAMENTAÇÃO

Julgo o pedido na forma do art. 330, II, do CPC, diante da revelia operada, em relação à fiadora; em relação ao réu José Carlos, cabível o julgamento antecipado na forma do inc. I do mesmo dispositivo legal, uma vez que a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia.

Deixo de designar audiência de conciliação, uma vez que o art. 331 somente exige a sua designação "se não ocorrer qualquer das hipóteses previstas nas seções antecedentes", entre elas essa, do julgamento antecipado, conforme o art. 330.

Saliente-se que as manifestações processuais da autora dão conta do seu desinteresse na composição civil, o que evidencia que não se teria êxito na tentativa de conciliação.

Quanto ao mais, é incontroverso o inadimplemento, o que acarreta as consequências de direito material postuladas pela autora.

Não houve, além disso, a purgação da mora na forma da lei.

Forçoso o acolhimento do pedido de despejo.

Resta a alegação de excesso de execução.

Quanto à multa compensatória, tem razão o réu José Carlos.

Está sendo cobrada pela autora, como vemos às fls. 17 e fls. 49.

Tal multa não pode ser cobrada com fundamento na impontualidade do pagamento dos aluguéis e dos encargos da locação. Se assim fosse, teria o mesmo fundamento que o bonus de pontualidade (na verdade, teria o mesmo fundamento que a supressão do bonus de pontualidade previsto na cláusula terceira, fls. 9) e/ou multa moratória, e haveria bis in idem.


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

Seu fundamento deve estar no descumprimento de outra obrigação contratual que não a impontualidade, que não a simples mora da obrigação principal da locatária.

No caso dos autos, a inicial sequer narra o descumprimento de alguma outra obrigação contratual que não a do pagamento dos aluguéis e encargos locatícios.

Logo, é indevida a multa compensatória.

Além disso, também tem razão José Carlos no que diz respeito ao pagamento de R\$ 1.600,00 que havia sido feito (caução) e não havia sido deduzido pela autora. Nesse sentido, concorda a autora na réplica, fls. 47/48.

Se não bastasse, em relação a José Carlos, também são inexigíveis os honorários mencionados às fls. 49, ante a AJG a que faz jus. Em relação a Katia, porém, que não é beneficiária da AJG, os honorários são exigíveis, mas não no percentual atribuído pela autora, e sim naquele que for arbitrado pelo magistrado (art. 20, CPC).

Partindo do cálculo de fls. 49, portanto, devemos subtrair (a) R\$ 1.646,05 relativos à multa compensatória (b) R\$ 1.600,00 da caução (c) R\$ 997,95 de honorários, que são arbitrados separadamente, no dispositivo da sentença. Total: R\$ 3.407,01.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação e:

(a) DECRETO o despejo da(s) parte(s) ré(s) 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);

(b) CONDENO a(s) parte(s) ré(s), solidariamente, a pagar à(s) parte(s) autora(s) R\$ 3.407,01, com atualização monetária pela tabela do TJSP e juros moratórios de 1% ao mês, ambos desde a data do cálculo de fls. 49, ou seja, desde 29/07/2014;

(c) CONDENO os réus a pagarem os aluguéis vincendos em relação aos indicados no cálculo de fls. 49, ou seja, vencidos em agosto e seguintes, até a data da efetiva desocupação, com correção monetária pela tabela do TJSP e juros moratórios de 1% ao mês, ambos desde cada vencimento, além dos encargos moratórios previstos no contrato.

Já considerada a sucumbência parcial, CONDENO a(s) parte(s) ré(s), solidariamente, nas custas, despesas e honorários advocatícios, arbitrados estes em 8% sobre o valor da condenação acumulada até a prolação da presente sentença, suspensa a exigibilidade em relação a José Carlos, por conta da AJG que ora lhe defiro.

A intimação pessoal da(s) parte(s) ré(s) Kátia, a respeito desta sentença é desnecessária, pois, nos termos do art. 322 do CPC: "contra o revel que não tenha patrono nos autos, correrão os prazos independentemente de intimação, a partir da publicação de cada ato decisório".

P.R.I.

São Carlos, 20 de novembro de 2014.

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