



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

CONCLUSÃO

Em 07/11/2013 18:16:56, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.
 Eu, _____, Escr., subscrevi.

SENTENÇA

Processo nº: **0003402-26.2012.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
 Requerente: **Natalino Alves de Freitas**
 Requeridos: **Alexsandro Coelho, Andre Luis Martins de Araujo, Maria Claudia Graciolli Domingos e Rute Maria Martins de Araujo**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

O autor é proprietário do prédio residencial situado na Rua Abraão Bragnato, 270, Jardim São João Batista, nesta cidade, e locou-o para o réu Alexsandro Coelho, pelo prazo de 24 meses, início em 01/02/2011 e término em 31/01/2013, aluguel mensal de R\$ 1,440,00. Os réus Maria Cláudia Graciolli, André Luiz Martins de Araújo e sua mulher Rute Maria Martins de Araújo figuraram como fiadores. O réu desocupou o imóvel em 16/01/2012 e deixou sem pagar aluguéis de setembro de 2011 até 01/02/2012, tarifas de energia elétrica, água e esgoto, além de honorários advocatícios de 20% e multa por inadimplemento correspondente a três aluguéis, totalizando o débito de R\$ 13.956,48. Pede a procedência da ação para condenar os réus, solidariamente o pagamento do referido valor, com os consectários legais. Documentos às fls. 8/24. Os réus foram citados.

O réu André contestou às fls. 33/36, dizendo que o imóvel foi entregue ao autor em 14/12/2011. Absurdo o percentual de honorários advocatícios e de custas, já que é beneficiário da AJG. Não cabe a multa por inadimplemento. Se possível sua incidência, deverá ser obedecido ao princípio da proporcionalidade. Pede a improcedência da ação. Documentos às



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

fls. 38/39.

Os demais réus foram citados por edital (fls. 106 e 109) e não contestaram. A Curadora Especial contestou às fls. 112/113, dizendo que são incabíveis as cobranças de aluguel, água e energia elétrica depois da data desocupação que se deu em 14/12/2011. Abusiva a multa pleiteada, devendo ser aplicado o art. 4º da Lei 8.245. Pela improcedência da ação.

Réplica à fl. 118.

É o relatório. Fundamento e decido.

Impõe-se o julgamento antecipado da lide consoante o inciso I, do artigo 330, do CPC. A prova essencial é a documental e consta dos autos. Inútil e desnecessária a dilação probatória, pois nada acrescentaria de proveito ao acervo probatório.

Incontroverso que o imóvel locado foi devolvido ao autor em 14/12/2011. Não são devidos os aluguéis depois desse dia. O ciclo mensal da locação tinha início no dia 01 e término no último dia do mesmo mês. Como o imóvel foi devolvido no dia 14/12/2011 (fl. 38), são indevidos os valores do período de 15/12/2011 até 01/02/2012. Do dia 01/12/2011 a 14/12/2011, o débito de aluguel é de R\$ 672,00. O valor nominal de aluguéis devidos até 14/12/2012 é o seguinte: R\$ 672,00 de 14 dias de aluguel de setembro de 2011; R\$ 4.320,00 dos aluguéis vencidos em 01/10/11, 01/11/11, 01/12/11, assim como R\$ 672,00 do dia 01/12/11 a 14/12/11. Portanto, a título de aluguel vencido, não pago, o débito é de R\$ 5.664,00.

Não são devidas as tarifas de energia elétrica vencidas em 13/01/2012 (R\$ 25,77) e 13/02/2012 (R\$ 17,15), destacadas às fls. 3 e 18. Feita a exclusão desses excessos, tem-se que o débito dos réus a esse título é de R\$ 185,01.

Também não é devida a tarifa de água e esgoto de R\$ 2,48 vencida em 23/01/2012, destacada às fls. 3 e 19. Feita a exclusão dos R\$ 2,48, o débito a esse título é de R\$ 232,92.

A cláusula 12ª de fl. 15 é abusiva ao arbitrar os honorários advocatícios em 20% do débito, pois compete ao juiz do feito observar os requisitos do § 4º, do artigo 20, do CPC, para realizar esse arbitramento. Referida cláusula foi estabelecida apenas para a hipótese dos réus se tornarem inadimplentes, não cuidando de sua aplicação quando o autor incorresse em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

inadimplemento. Essa falta de justiça contratual afasta a sua aplicação à espécie.

Com relação ao pedido do item 3 de fl. 4, embasado na cláusula 10ª de fl. 15, observo que o valor pleiteado de R\$ 4.320,00 não só é abusivo como também não obedeceu ao princípio da proporcionalidade prestigiado não só pela própria cláusula 10ª do contrato como também pelo artigo 413 do Código Civil c/c a segunda parte do artigo 4º da Lei 8.245. Tratam-se de normas cogentes. Como o réu-locatário desocupou o imóvel em 14/12/2011, segue-se que a interrupção da locação se deu quando faltavam 14 meses para completar prazo certo e determinado fixado na cláusula 1ª (fl. 14). A esse título os réus terão que pagar R\$ 2.520,00. Os réus não demonstraram ter pago os valores acima especificados, daí a procedência parcial da ação apenas no que diz respeito ao saldo credor de cada uma das verbas mencionadas.

Os honorários advocatícios são assim arbitrados em 10% do valor do real débito dos réus. O arbitramento obedeceu também ao princípio da proporcionalidade e já levou em conta a exclusão dos excessos praticados pelo autor. Concedo ao réu-inquilino os benefícios da assistência judiciária gratuita.

JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação para condenar os réus solidariamente ao pagamento de R\$ 8.601,93, com correção monetária e juros de 1% de mora ao mês desde o vencimento de cada uma das verbas acima aproveitadas, além de 10% de honorários advocatícios sobre o valor atualizado do débito, custas do processo e as de reembolso. Relativamente ao réu inquilino, concedo-lhe os benefícios da AJG, por isso as verbas de sucumbência serão exigíveis dele apenas numa das hipóteses previstas pelo art. 12, da Lei 1.060. Depois do trânsito em julgado, abra-se vista ao autor para, em 10 dias, formular o requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada (arts. 475-B e J, do CPC). Assim que apresentado esse requerimento, intinem-se os réus para, em 15 dias, pagarem a dívida exequenda, sob pena de multa de 10%, honorários advocatícios de 10% sobre o valor do débito exequendo e custas ao Estado de 1%.

P.R.I.

São Carlos, 18 de novembro de 2013.

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