



**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 09/01/2014 11:45:49, 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: **0013915-19.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança -  
 Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Roberto Vitorio Giometti Casale**  
 Requeridas: **Girlei de Fátima Nogueira e Lucia Helena Rissitano**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

**Roberto Vitório Giometti Casale** move ação em face de **Girlei de Fátima Nogueira** e **Lucia Helena Rissitano**, dizendo ter locado às rés o imóvel situado em São Carlos, na Avenida Salgado Filho, 121, Vila Marina, por 30 meses, mediante o aluguel mensal de R\$ 875,00. A ré Lucia figurou como fiadora. Deixaram de pagar os aluguéis e os encargos da locação desde junho de 2013. O contrato prevê multa de três aluguéis para a hipótese de inadimplemento de qualquer cláusula contratual. Pede a procedência da ação para resolver o contrato por inadimplemento causado pelas rés, compelindo-as à desocupação do imóvel, condenando-as ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação com os acréscimos moratórios legais e contratuais, bem como honorários advocatícios de 20% sobre o valor dado à causa. Documentos às fls. 03/24.

As rés foram citadas à fl. 32. O autor informou às fls. 35/36 que o imóvel foi desocupado, tendo apresentado o recibo de fl. 39 e a planilha de fl. 37. As rés contestaram às fls. 41/46 dizendo que o imóvel foi desocupado em 26.08.2013. Pagaram os aluguéis e as tarifas de água, esgoto e energia elétrica, isso antes de serem citadas. Foram notificadas extrajudicialmente para devolverem o imóvel em 30 dias e o fizeram antes de exaurido referido prazo. Não incide multa contratual como pleiteado pelo autor. O recibo emitido em favor das rés foi completo. O aluguel de junho/2013 tinha sido pago. Pedem os favores da assistência judiciária gratuita. Documentos às fls. 49/69.

Debalde a tentativa de conciliação (fl. 74), tendo as partes reiterado

**0013915-19.2013.8.26.0566 - lauda 1**



**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**

seus anteriores pronunciamentos. Manifestação do autor às fls. 76/78.

É o relatório. Fundamento e decido.

As partes celebraram o contrato de locação de fls. 64/69 em 21.12.2010, pelo prazo de 30 meses, iniciando-se em 21.12.2010 e término em 20.06.2013. A ação foi proposta em 30.07.2013 (fl. 2vº). Na oportunidade, o autor alegou que a ré-locatária incorrera em mora quanto ao locativo vencido em junho/2013.

O prédio locado foi desocupado pela ré-locatária em 26.08.2013 (fl. 54), fato esse confirmado pelo autor na planilha de fl. 80 quando faz menção a essa data no item 1. A citação das rés se deu em 06.09.2013, ou seja, depois da data da ruptura do contrato de locação (devolução do prédio ao autor).

O autor recebeu da ré-locatária em 28.08.2013, R\$ 1.810,00 para a quitação do aluguel e encargos vencidos em 28.07.2013 e parte do aluguel e encargos vencidos em 28.08.2013. O autor apresentou a planilha de fl. 80 pretendendo receber apenas saldo residual do aluguel até 26.08.2013, no valor de R\$ 236,00, com atualização monetária e multa moratória, o que fez com que aquele valor atingisse R\$ 262,31. Acrescentou ainda R\$ 1.000,00 de despesas com pintura e reparos, tendo atualizado esse valor e adicionado 10% de multa, fazendo com que alcançasse a quantia de R\$ 1.109,70.

Esse comportamento processual do autor permite os seguintes reconhecimentos: a) as rés não estavam em mora quanto ao locativo de junho/2013; b) se o valor do aluguel era de R\$ 991,00, o valor pago à fl. 56 atendeu os aluguéis vencidos em julho e agosto de 2013.

A data de vencimento de cada aluguel acontecia no dia 21 do mês, conforme consta da cláusula 4ª de fl. 15. As rés pagaram as tarifas de água e esgoto (fls. 58/61) e energia elétrica (fl. 63). Como o imóvel foi desocupado no dia 26.08.2013, existe um saldo de aluguel de 6 dias a ser pago pelas rés, ou seja, R\$ 198,20. O desconto especial por pontualidade previsto na cláusula 4ª corresponde, em verdade, a uma multa moratória, pelo que não faz sentido aplicar os 10% previstos na planilha de fl. 80. Nos encargos moratórios previstos no último parágrafo da cláusula 4ª (fl. 16) não foi incluída expressamente a multa, portanto, são devidos apenas os juros de 1% ao mês e correção monetária.

As rés foram citadas em 05.11.2013 (fl. 32). O pedido de inclusão de R\$ 1.000,00 a título de vistoria e reforma (letra “c” de fl. 37) se deu em 10.10.2013, posterior, portanto, à data da citação,

**0013915-19.2013.8.26.0566 - lauda 2**



**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**

inovação essa que não se admite.

Absurdo o pedido do autor em receber multa contratual no valor correspondente a três vezes o valor do aluguel, no importe de R\$ 2.973,00. O autor justificou essa pretensão como decorrência da falta de pagamento do aluguel vencido em junho/2013. Espontaneamente, o autor recebeu os aluguéis vencidos em julho e agosto/2013 antes das rés serem citadas. Por eventual atraso no pagamento do aluguel são devidos apenas os encargos moratórios explicitados em cláusula específica do contrato (3º parágrafo da cláusula 4ª), não sendo lícita a cumulação com a multa por inadimplemento absoluto do contrato, que não ocorreu.

A pretensão deduzida na inicial beira à litigância de má-fé. Exagerados os valores pretendidos pelo autor. O imóvel lhe foi restituído antes da citação. O autor demorou significativo tempo para dar essa informação nos autos. Fê-lo só depois de concretizada a citação.

**JULGO:** a) **EXTINTO O PEDIDO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO**, por perda de objeto, já que as rés restituíram o imóvel ao autor em 26.08.2013, antes do ato citatório; b) **PROCEDENTE EM PARTE** o pedido de cobrança de aluguel, restrito a seis dias de locação (de 21.08.2013 a 26.08.2013), no valor de R\$ 198,20, com correção monetária e juros de mora de 1% ao mês desde 26.08.2013. O autor sucumbiu na maior porção dos pedidos, por isso pagará às rés 10% de honorários advocatícios sobre o valor dado à causa e custas do processo. Oportunamente, efetuar-se-á a compensação entre o crédito e débito fixados na condenação supra. Depois do trânsito em julgado, as rés terão dez dias de prazo para formularem o requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada. Desde que esse requerimento venha para o processo, o autor será intimado para pagar a diferença para as rés em quinze dias, sob pena de multa de 10%, honorários advocatícios de 10% e custas do processo de 1%. Não sendo efetuado o pagamento no prazo legal, dar-se-á vista às rés para a indicação de bens aptos à penhora.

P.R.I.

São Carlos, 13 de janeiro de 2014.

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

**DATA**

Na data supra, foram-me dados estes autos.

Eu, \_\_\_\_\_, Escr., imprimir e subscrevi.

**0013915-19.2013.8.26.0566 - lauda 3**