



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006906-47.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Sao Carlos Consultoria Imobiliaria Ltda - Me**
 Requerido: **Wilson Mora e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Andressa de Oliveira Martins ajuizou ação contra **Wilson Mora, Vanessa Eziquiel Mora Néo e Márcio Franco Néo**. Alega, em síntese, que em 05 de fevereiro de 2015, as partes firmaram contrato de locação residencial por doze meses, tendo por objeto o imóvel situado na Rua Major João Manoel de Campos Penteado, 925, Jardim Beatriz, São Carlos-SP, pelo aluguel mensal de R\$ 962,50, mais IPTU e encargos. Decorridos três meses, os réus optaram por rescindir o contrato, entregando as chaves em 15 de junho de 2015. Não foi pago o aluguel vencido em 05 de junho de 2015 o valor proporcional até a entrega das chaves. Também não foi paga a multa proporcional (9/12), diante da rescisão nos primeiros doze meses de contrato. Ficaram também contas não pagas de água e energia elétrica.

O réu **Wilson Mora** foi citado pessoalmente e não apresentou resposta.

A ré **Vanessa Eziquiel Mora Néo** foi citada pessoalmente e contestou. Alegou, em suma, que desocupou o imóvel e que ficou pendente o aluguel de junho e a multa proporcional. Impugnou os demais encargos, como água e energia elétrica, à falta de prova documental trazida pela autora. Informou que está desempregada e vive de bicos. Propôs pagamento mensal de R\$ 50,00 para saldar seu débito. O marido, **Márcio Franco Néo**, está internado em clínica para dependentes químicos. Pediu a improcedência da ação ou o reconhecimento de excesso na cobrança. Juntou documentos.

A autora se manifestou em réplica e juntou documentos.



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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A autora pediu a desistência em relação a **Márcio Franco Néo**, o que foi homologado, extinguindo-se o processo quanto a ele.

É o breve relatório.

Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, incisos I e II, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

O réu **Wilson Mora** foi pessoalmente citado e não apresentou resposta, incorrendo em revelia, presumindo-se verdadeiras em relação a ele as alegações de fato formuladas pela autora, na dicção do artigo 344, do Código de Processo Civil.

Quanto à ré contestante, **Vanessa Eziqriel Mora Néo**, houve confissão quanto à desocupação do imóvel depois de decorridos três meses de locação, não tendo havido pagamento do último aluguel vencido e da multa proporcional (9/12), prevista na cláusula 1ª combinada com a 10ª do contrato (fls. 11/14).

Haja vista a incidência da multa em razão da rescisão nos primeiros doze meses de locação, é incabível a exigência de nova multa, no valor de um aluguel, pelo não pagamento de encargos locatícios, como postulou a autora, combinando o disposto na cláusula 5ª com a 10ª.

Os encargos em si, conquanto contestados pela ré, são devidos. Com efeito, a ré sequer alegou pagamento, a autora juntou documentos que provam as despesas com água e energia elétrica não liquidadas pelos locatários (fls. 65/67 e 69), e mesmo com a juntada de tais documentos a parte contrária não os impugnou.

Por fim, descabe acolher os cálculos no que tange aos honorários de advogado. A autora não efetuou pagamento de honorários extrajudicialmente e a verba decorrente da sucumbência será arbitrada nesta sentença, não vinculando o patamar de 20% estabelecido na cláusula 12ª do contrato (fl. 13).

Ante o exposto, **julgo procedente em parte pedido, apenas para condenar os réus a pagar à autora os valores correspondentes (i) ao aluguel vencido em 05 de junho de 2015, (ii) ao valor proporcional devido até 15 de junho de 2015,**



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

quando houve a desocupação, (iii) à multa proporcional (9/12), e (iv) aos encargos locatícios de água e energia elétrica, todos com correção monetária, utilizado o IGPM, e juros de mora, de 1% ao mês, contados do vencimento das obrigações.

Em consequência, **julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Diante da sucumbência recíproca, as despesas processuais serão suportadas na proporção de um terço para a autora e dois terços para os réus, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

Considerando que os honorários advocatícios são direito do advogado, sendo vedada a compensação, nos termos do artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, condeno os réus ao pagamento de honorários advocatícios em favor do advogado da autora, arbitrados por equidade em R\$ 1.000,00 (um mil reais), e condeno a autora a pagar ao advogado da ré contestante honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$ 500,00 (quinhentos reais), observada a parcela de pedidos rejeitados, o proveito econômico obtido por cada uma das partes, o resultado da demanda e os demais critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal, em face da gratuidade processual ora concedida à ré; **anote-se.**

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 22 de junho de 2018.

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