



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 - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **1007207-91.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento**
 Requerente: **Luis Carlos Crepaldi Junior**
 Requerido: **Leila Gomes Lucato**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

O autor **Luis Carlos Crepaldi Junior**, qualificado nos autos, ajuizou a presente ação em face de **Leila Gomes Lucato**, também qualificada, alegando, em síntese, que locou à ré, o imóvel situado nesta cidade, na Rua Antonio Stella Moruzzi, nº 300, bloco 20, apartamento 32, Jardim das Torres, pelo aluguel mensal de R\$ 690,00. A locatária vem descumprindo as normas estabelecidas na Convenção de Condomínio/Regulamento interno, por ter recebido dois comunicados de advertência nas datas de 14/06/2017 e 23/06/2017 e está com a fatura de energia elétrica do mês de junho em atraso, no valor de R\$ 144,69, além IPTU, no valor de R\$ 74,46. Pleiteia: a) a decretação do despejo e a rescisão do contrato celebrado entre as partes; b) a condenação da ré ao pagamento das conta de energia elétrica e IPTU em atraso, bem como dos alugueres e acessórios vincendos, até a data da efetiva desocupação; c) a condenação da ré ao pagamento de multa contratual, no valor de R\$1.380,00 (2 aluguéis).

Juntou documentos (fls.10/25).

Citada, a ré Leila Gomes Lucato apresentou contestação a fls.63/68, impugnando os benefícios da gratuidade de justiça. No mérito, afirma que a alegação de descumprimento à convenção de condomínio lhe causa estranheza, já que nunca recebeu qualquer notificação ou advertência por causar ruídos. Sustenta que reside com o seu esposo, não costuma receber visitas e não possui aparelho de som, portanto, não transgrediu o regimento interno do condomínio. Aduz que se encontra em dia com o pagamento dos alugueres. Alega que ao comparecer ao SIM (Serviços Integrados do



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 - CEP 13560-760

Município) foi informada que o proprietário havia feito o pagamento de R\$142,44, relativo aos valores do IPTU dos meses de maio, junho, julho e agosto, prontificando-se a efetuar o depósito do valor pago pelo proprietário na conta corrente deste último no dia 29/08/2017. Quanto aos meses anteriores (fevereiro, março e abril) informa que os valores foram integralmente quitados. Insurge-se contra o pagamento de multa contratual, no valor de dois aluguéis, já que o autor não menciona qual cláusula do contrato teria descumprido. Aduz, caso não seja este o entendimento do Juízo, que o valor de R\$1.380,00 não é correto porque engloba o aluguel e o condomínio mensal. Requer a revogação do benefício da gratuidade de justiça concedido ao autor, a improcedência do pedido e os benefícios da gratuidade de justiça para si.

Impugnação a fls.109/112.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Julgamento antecipado da lide a teor do que dispõe o art.355, I, do NCPC, porque os documentos trazidos aos autos permitem a solução da causa.

De início, acolho o pedido de impugnação aos benefícios da gratuidade de justiça, tendo em vista que efetuei pesquisa junto ao site da Receita Federal (pesquisa arquivada em pasta própria) constatei que o réu possui saldo em conta bancária e, ainda porque os elementos trazidos aos autos (cf. fls.72/79) indicam que o autor tem condições de arcar com as despesas do processo, devendo o autor recolher o valor das custas, sob pena de inscrição. **Anote-se.**

Defiro os benefícios da gratuidade da justiça à ré, já que efetuei pesquisa junto ao site da Receita Federal e apurei que não consta declaração de bens em nome da locatária. **Anote-se.**

No mérito, o autor fundamenta o seu pedido de despejo com dois argumentos, cobra valores de conta de energia elétrica e IPTU em atraso, no total de R\$ 294,15 e alega descumprimento da convenção de condomínio por parte da ré, pleiteando o recebimento de multa no valor de dois alugueres, conforme cláusula 15ª do contrato de locação (fls.11).

A relação locatícia, os termos da locação, o inadimplemento dos encargos (IPTU dos meses maio e julho de 2017, no total de R\$ 74,46 e conta de energia elétrica



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 - CEP 13560-760

do mês de junho de 2017, no valor de R\$ 144,79, são incontroversos.

A falta de pagamento de aluguel e encargos é grave violação ao dever contratual e determina a rescisão do contrato de locação.

Nos dizeres de Silvio de Salvo Venosa em sua obra "Lei do Inquilinato Comentada – Doutrina e Prática", p.127: *"O pagamento só se considera completo, por outro lado, se vier acompanhado dos encargos devidos e contratados: a simples falta de pagamento de qualquer dos encargos assumidos em contrato já possibilita a ação de despejo, ainda que os aluguéis estejam quitados. Prêmio do seguro se enquadra entre as despesas ordinárias de responsabilidade do locatário (JTACSP 99/300)"*.

Por esta razão, há de se reconhecer o direito do autor no despejo da inquilina, bem como a condenação da ré ao pagamento dos alugueres e encargos, vencidos e vincendos e encargos, até a data da efetiva desocupação do imóvel.

No mais, como bem salientado pela ré (cf. fls.66), o autor efetuou o pagamento dos valores relativos ao IPTU dos meses de maio, junho, julho e agosto, no valor de R\$ 142,44. De rigor, portanto, a condenação da ré ao ressarcimento a ele de tais valores, dado que se trata de acessório da locação.

Quanto ao pagamento da energia elétrica em atraso, a ré efetuou o pagamento, após o ajuizamento da ação (cf.fls.100/102).

No que tange ao segundo argumento, de que a ré teria descumprido as regras da convenção do condomínio e, portanto deveria ser condenada ao pagamento da multa prevista na cláusula décima quinta (cf. fls.11), sem razão o autor.

Os documentos colacionados aos autos a fls.12 e 13, demonstram mera advertência feita pelo condomínio em razão de reclamação de batulhos (cf. fls.12 e 13). Não há demonstração cabal ou suficiente de que ela infringiu as normas de condomínio. Ademais, nas advertências colacionadas aos autos (fls.12 e 13), sequer consta a assinatura da ré.

De rigor, portanto, a exclusão da multa no valor equivalente a dois alugueres.

Pelo exposto, acolho em parte o pedido inicial, para o fim de: a) declarar rescindida a relação locatícia existente entre as partes, por falta de pagamento dos encargos, fixando o prazo de 30 dias para desocupação voluntária, nos termos do art. 63,



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 - CEP 13560-760

"caput", da Lei nº 8245/91, sob pena de desocupação forçada; b) condenar a ré ao pagamento do IPTU, referente aos meses de maio, junho, julho e agosto, no valor de R\$ 142,44.

Dada a sucumbência preponderante da ré, condeno-a ao pagamento das custas e honorários advocatícios, arbitrados estes em R\$1.000,00 (art.85, §8º, NCPC).

Sendo a ré beneficiária da Justiça Gratuita, as verbas da sucumbência apenas poderão ser cobradas se provada a perda da condição de necessitado.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 18 de setembro de 2017.