



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1009794-91.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **CLAUDEMIR DONIZETTI SALDANHA**
 Requerido: **Bruno Leonardo dos Santos e outro**

Vistos.

CLAUDEMIR DONIZETTI SALDANHA pediu o despejo de BRUNO LEONARDO DOS SANTOS, do prédio residencial situado na Rua Deputada Ivete Vargas nº 109, Parque Residencial Maria Stella Fagundes, nesta cidade, haja vista a falta de pagamento de aluguéis vencidos nos meses de maio, junho, julho, setembro, outubro e novembro de 2013, bem como dos meses de janeiro, fevereiro, março e setembro de 2014, e ainda encargos da locação, tudo somando R\$ 13.674,32. Pediu, ainda, a condenação dele e de IRAIDES APARECIDA FRANZIM DE ARAÚJO ao pagamento dessa dívida e das obrigações subsequentes.

Citados, os réus contestaram o pedido, aduzindo desnecessidade da ação de cobrança, haja vista a existência de título executivo, e a inexistência de mora do locatário, não se justificando o pedido de despejo. Argumentaram, ainda, que o autor pede quantia superior à devida.

Manifestou-se o autor, refutando tais alegações.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

A Lei 8.245/91, em seu artigo 62, inciso I, é expressa em admitir a cumulação do pedido de rescisão da locação com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação, eliminando empecilho antigo, pois não se concebia a cobrança nos autos do mesmo processo em que decretado o despejo. Aliás, não se admitia também a cumulação da ação contra o fiador. *A Lei de Locações, porém, certamente inspirada nos princípios da economia processual e da não multiplicação dos processos, felizmente instituiu a possibilidade de, nos mesmos autos, após o despejo por inadimplência, proceder-se à cobrança da dívida de aluguéis e encargos locatícios, desde que também essa última pretensão tenha sido acolhida, como dispõe a parte final do inciso VI (cfe. Gil do Santos, "Locação e Despejo", ed. RT, 7ª ed., pág. 447).*

A petição inicial contém completo discriminativo do débito, atendendo o disposto no referido artigo 62, inciso I, incompreensível reclamação a respeito.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Tratando-se de alegação de falta de pagamento, aos réus caberia a prova do fato positivo, qual seja, o pagamento. O credor não tem meios de provar que a dívida não foi paga.

A locação foi contratada por escrito, inexistindo qualquer indício de substituição pela forma verbal. É inverossímil a alegação de que houve novo contrato verbal, em fevereiro deste ano, sabido que as locações se prorrogam automaticamente.

Os réus juntaram documentos comprovando o pagamento de alguns aluguéis, mas não daqueles que são objetos desta ação, nem dos encargos apontados na petição inicial.

A alegação de que houve acordo de pagamento de um aluguel ao locador e outro subsequente para a imobiliária não se ampara em qualquer documento. Aliás, qualquer que tenha sido o tal acordo, se existente, o locatário deveria ter sido consigo os respectivos recibos de pagamento pois pagamento se prova com recibos regulares. E se tivesse havido depósito em conta, o locatário teria em mãos os respectivos comprovantes. A propósito, os documentos juntados denotam que a administradora da locação expedia documentos bancários de pagamento.

É pueril negar a ocorrência de mora, porquanto prova de pagamento da dívida não há, muito menos de novação ou modificação a qualquer título.

A garantia contratual concedida, caução, constituiu garantia, não pagamento. Ademais, não quita o contrato, de modo que justificável o despejo.

No contrato há previsão de um desconto sobre o valor do aluguel, quando pago no vencimento. É um desconto por pontualidade, constituindo multa moratória às inversas, que não poderia superar como não superou o limite de 20% (2ºTACivSP - Ap. c/ Rev. nº 678.015-00/4 - 5ª Câm. - Rel. Juiz Dyrceu Cintra - J. 10.11.2004). Não há incidência do Código de Defesa do Consumidor, pelo que inexigível a redução a 2%. Eventual desconto-pontualidade acarreta ser o aluguel fixado, para todos os efeitos, no "valor líquido", que corresponde ao aluguel com desconto (2º TACSP, Apelação s/Revisão 709.231-00/3, Relator: Juiz Luís de Carvalho - DOESP 07.02.2003). O que não se admite é a cumulação com outra multa de natureza moratória: "O desconto no valor do aluguel, a título de abono ou prêmio pela pontualidade no pagamento, embora sob esse disfarce, tem o evidente caráter de multa moratória e não pode com ela ser exigido cumulativamente" (2ºTACivSP - AI nº 826.949-00/9 - 9ª Câm. - Rel. Juiz Cristiano Ferreira Leite - J. 26.11.2003).

É válida a cláusula contratual que prevê desconto para o aluguel pago até o respectivo vencimento, tratando-se de estímulo à pontualidade. As cláusulas contratuais representam a vontade comum das partes no ato de contratar. Assim, somente podem ser desconsideradas tais disposições se atentarem contra a lei, a ordem pública, os bons costumes ou, ainda, quando a lei expressamente as declarar nulas ou ineficazes (RT 649/133, cfe. Gil do Santos, ob. cit., pág. 156).

Os honorários advocatícios decorrem de fixação judicial. E serão consolidados em 10%, em atenção à natureza da causa.

A caução prestada por Iraides Aparecida Franzim de Araújo não a livra do processo judicial de cobrança da dívida

Os documentos juntados pelos réus a fls. 69/77 dizem respeito, quase todos, a aluguéis não cobrados nos autos. A data de emissão de cada documento bancário de cobrança permite concluir a que mês se refere, apesar do pagamento subsequente. O que se confirma é o pagamento dos aluguéis de abril de 2013 e agosto de 2014, reconhecidos pelo autor a fls. 86, e também o pagamento de três contas de consumo de energia elétrica, sem quitação do restante.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Diante do exposto, acolho o pedido e decreto o despejo do réu, do prédio locado, assinando-lhe o prazo de quinze dias para desocupação voluntária.

Ao mesmo tempo, condeno ambos os réus ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação, vencidos e declinados na petição inicial e daqueles que se vencerem até a efetiva desocupação do prédio, com correção monetária e juros moratórios, além das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono do autor, fixados em 10% do valor da dívida. A execução das verbas processuais, porém, **fica suspensa**, nos termos do artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

Excluo da condenação os valores atinentes aos aluguéis de abril de 2013, vencimento em maio, e agosto de 2014, vencimento em setembro, bem como as contas de consumo de energia elétrica referentes a junho, julho e agosto de 2014.

P.R.I.

São Carlos, 23 de dezembro de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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