

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

Processo Digital nº: **1001916-81.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Obrigações**
 Requerente: **Ademir Donizetti da Silva**
 Requerido: **Maria José Pedronero e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor Ademir Donizetti da Silva ajuizou a presente ação contra os réus Maria José Pedronero e Tiago Aparecido da Silva, pedindo: a) a condenação dos réus no pagamento dos aluguéis em atraso, com juros e correção monetária, bem como as parcelas que vencerem no curso da lide; b) seja decretado o despejo dos réus; c) a condenação dos réus no pagamento da multa contratual prevista na cláusula décima primeira do contrato, no valor de R\$ 470,00.

A ré Maria José Pedronero, em contestação de folhas 82/85, requer a improcedência do pedido, alegando que o contrato de aluguel foi feito no valor de R\$ 400,00, e que no contrato reza o consentimento mutuo para reajuste do valor referido. Aduz que não houve nenhum contrato assinado entre as partes referente ao reajuste informado pelo autor na inicial. Aduz também que os valores referentes aos meses a partir de janeiro de 2015, foram quitados pela ré, mas o autor se recusou em assinar os recibos, com o argumento de que a ré foi contemplada no sorteio de uma casa popular e que em comum acordo entre as partes, assim que fossem disponibilizadas as chaves da casa nova, a ré sairia do imóvel sem obstáculos.

O corréu Tiago Aparecido da Silva foi citado pessoalmente às folhas 103, todavia, não ofereceu resposta (folhas 105), tornando-se revel.

Réplica de folhas 107/109.

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

Em manifestação de folhas 113 o autor comunica que os réus desocuparam o imóvel.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 330, I, do Código de Processo Civil, por se tratar de matéria de direito, orientando-me pelos documentos carreados.

De inicio, defiro os benefícios da justiça gratuita à corré Maria José Pedronero, ante os documentos de folhas 89/93. Anote-se.

Aduz o autor que celebrou com os réus um contrato de locação em 29/12/2012, pelo prazo de 12 meses, no valor mensal de R\$ 400,00. Com o vencimento do contrato, procurou os réus para assinatura de outro contrato com o reajuste dos alugueis para R\$ 435,00 mensais, todavia, nunca conseguiu as assinaturas devidas. Os réus continuaram residindo no imóvel, pagando sempre com atraso e sem o reajuste. Em 20/10/2014 os réus foram notificados extrajudicialmente a desocupar o imóvel e pagar os valores atrasados, todavia, não desocuparam e o último aluguel por eles pago foi em outubro/2014, sendo devedores da quantia de R\$ 2.690,98.

O pedido relativo ao despejo perdeu seu objeto, tendo em vista a notícia de desocupação manifestada às folhas 113.

A ré não comprovou o pagamento do débito, limitando-se a alegar que não houve consentimento mutuo para o reajuste, não havendo nenhum contrato ou adendo assinado pelas partes.


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

A alegação da corré de que efetuou o pagamento dos aluguéis a partir de janeiro de 2015, embora o autor tenha se recusado a assinar os recibos não merece acolhimento, tendo em vista que aquele que paga tem direito a regular quitação, podendo reter o pagamento, enquanto não lhe seja dada. Inteligência do artigo 319 do Código Civil.

Os recibos colacionados pela própria corré confirmam a alegação do autor de que os aluguéis eram pagos em atraso (**confira folhas 95/99**).

O corréu Tiago Aparecido da Silva não contestou a ação, aplicando-se-lhe o disposto do artigo 319 do Código de Processo Civil.

Assim, de rigor a procedência do pedido de condenação dos corréus no pagamento dos aluguéis e demais encargos locatícios vencidos e não pagos até a data da desocupação.

Finalmente, acolho o pedido de condenação dos réus no pagamento da multa estipulada na cláusula décima primeira, posto que o contrato faz lei entre as partes (**confira folhas 13**).

Posto isso:

a) julgo extinto o processo, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 267, VI, do Código de Processo Civil, ante a perda superveniente do objeto, com relação ao despejo;

b) acolho o pedido inicial, resolvendo o mérito nos termos do art. 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de declarar rescindida a relação locatícia existente entre as partes, por falta de pagamento, condenando os réus ao pagamento dos aluguéis e demais encargos locatícios em atraso até a desocupação do imóvel, devidamente corrigido e acrescido de juros de mora desde a data dos respectivos vencimentos, bem como da multa contratual no valor de R\$ 470,00, cujo montante deverá ser apurado por mero cálculo aritmético.



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

Ante a sucumbência experimentada, arcarão os réus com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em R\$ 1.000,00, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado desta, a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”. Deve-se observar, contudo, os benefícios da justiça gratuita deferidos à corré Maria José Pedronero.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 11 de novembro de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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