



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1006489-95.2018.8.26.0037**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Pedro Henrique Sbrolini Tinti**  
 Requerido: **Igreja Mundial do Poder de Deus e outros**

Juiz de Direito: Dr. **PAULO LUIS APARECIDO TREVISO**

Vistos etc.

**PEDRO HENRIQUE SBROLINI TINTI** promove ação de despejo por falta de pagamento combinada com cobrança contra **IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS, RENATO RODRIGUES e VIVIANE MOLEIRO RODRIGUES**, todos qualificados nos autos, e expõe que: a) é proprietário do imóvel localizado na Avenida José Parisi, nº 384, quadra 5, lote 1, Vila Velosa, nesta cidade, o qual foi locado à Igreja Mundial, mediante contrato escrito, figurando Renato e Viviane como fiadores; b) ocorre que a locatária deixou de pagar os alugueis e demais encargos. Requer, pois, o decreto do despejo, e a condenação solidária da locatária e dos fiadores no pagamento dos alugueis vencidos e vincendos. Instrui a inicial com documentos.

Contestação as fls. 44/49, pela qual os réus suscitam a preliminar de carência da ação, diante da falta de interesse de agir do autor. Quanto ao mérito, alegam que no caso do decreto da rescisão do contrato, deve ser concedido o prazo de um ano para desocupação do imóvel, conforme previsto pela Lei das Locações, eis que a locatária é entidade religiosa.

Houve réplica.

É, em síntese, o relatório.

**DECIDO.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE ARARAQUARA**

**FORO DE ARARAQUARA**

**3ª VARA CÍVEL**

**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**

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

1. A lide comporta julgamento antecipado nos termos do artigo 355, inciso II do Código de Processo Civil.

2. Rejeito a preliminar suscitada na resposta, diante do manifesto interesse de agir do locador que pretende rescindir o contrato que firmou, com a retomada do imóvel locado, diante do inadimplemento da locatária quanto ao pagamento dos alugueis contratados, fato que é indiscutível, eis que admitido pela última.

3. É incontroverso nos autos o fato de que a locatária não pagou os aluguéis e os encargos da locação nos meses referidos pelo locador e, destarte, descumpriu o contrato celebrado.

O mais que se alega na resposta também não merece agasalho, eis que as fotos trazidas aos autos (fls. 81/89) comprovam de maneira indubitável que o imóvel é utilizado para fins residenciais, exatamente como previsto no próprio contrato, donde ser descabida a concessão do prazo de um ano para desocupação, como disposto no § 3º do art. 63 da Lei de Locações.

O decreto da rescisão do contrato, e consequente despejo, portanto, são medidas que se impõem.

4. Quanto à cobrança, parcial razão assiste ao locador.

Ainda que seja inquestionável que a rescisão do contrato se deu por culpa da locatária, que não cumpriu sua obrigação de pagar o aluguel e demais encargos pactuados no prazo avençado, não é o caso da exigência da multa compensatória (03 vezes o valor do aluguel) como pretende o autor, eis que o contrato prevê ainda a multa moratória, e ambas possuem fundamento no mesmo fato, a saber, o inadimplemento do aluguel e encargos locatícios que implicou no ingresso do pedido de rescisão antecipada do contrato de locação.

Registre-se que enquanto a segunda (moratória) tem por escopo impelir a locatária no pagamento dos aluguéis até os vencimentos respectivos, a outra (compensatória), destina-se à pré-fixação de eventuais perdas e danos para a hipótese de descumprimento do contrato. Como estas perdas e danos não se presumem, a cobrança da multa compensatória somente é possível quando o prejudicado demonstra, à saciedade, o prejuízo sofrido, jamais um dano hipotético.

Nesse sentido, o entendimento jurisprudencial no E. Tribunal do Estado de São Paulo, ao qual este Juízo se filia: *“Locação. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e encargos. Multa compensatória. Exclusão. Recurso provido. Existindo expressa estipulação da cláusula moratória, fica afastada a possibilidade de incidir a multa compensatória, destinada às outras infrações contratuais”*. (TJSP, 31ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 0035-85.2010.8.26.0319, Relator Des. Antonio Rigolin, j. 02.10.2012).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE ARARAQUARA**

**FORO DE ARARAQUARA**

**3ª VARA CÍVEL**

**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**

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

Incabível, outrossim, a cumulação de honorários, como se fez no cálculo de fls. 20, porquanto é certo que os honorários são aqueles do contrato, fruto da combinação entre as partes para a hipótese de necessidade do ajuizamento da ação, e que correspondem a 5% da dívida (item VII, 15ª - fls. 16), dado que o percentual de 10% previsto pela Lei das Locações somente será fixado se do contrato não constar disposição diversa, conforme expressamente dispõe o seu artigo 62, II, "d".

Ainda assim, os ônus sucumbenciais devem ser carreados exclusivamente aos réus.

Isto posto, julgo **PROCEDENTE EM PARTE** esta ação e o faço para declarar rescindida a locação e decretar o despejo da locatária do imóvel indicado na inicial.

Condeno a locatária e fiadores, solidariamente, no pagamento da quantia de R\$ 5.718,72 (cinco mil, setecentos e dezoito reais e setenta e dois centavos), correspondente aos aluguéis e encargos de locação em atraso indicados na inicial, que será corrigida monetariamente desde o ajuizamento da ação e acrescida de juros de mora contados da citação, custas do processo e honorários do procurador adverso, fixados em 5% sobre o valor da condenação, observada a gratuidade de justiça concedida à Igreja Mundial.

Também condeno a locatária e seus fiadores, solidários na quitação da dívida, no pagamento dos aluguéis vencidos e não pagos até a efetiva desocupação do prédio locado, corrigidos e acrescidos da multa de 1% prevista em contrato.

Sem prejuízo, e diante do exame mais acurado do instrumento de locação que ora se faz, reputo presentes os requisitos para a concessão da liminar, eis que o imóvel descrito no item VIII do contrato (fls. 16) foi indicado apenas como prova da capacidade patrimonial dos fiadores, e não dado em garantia. Destarte, e diante do depósito de fls. 22/23, com fundamento no art. 59, IX da Lei 8245/91, introduzido pela Lei 12.112/2009, determino a intimação da locatária para que desocupe voluntariamente o imóvel locado no prazo de 15 dias, sob pena de despejo, cujo mandado será desde logo expedido.

P.I.

Araraquara, 28 de setembro de 2018.

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