

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1004085-07.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto **Despejo Por Falta de Pagamento - Inadimplemento**  
 Requerente: **Celso Tadeu Gayoso**  
 Requerido: **Empresa Erick Ambo Ferra Me**  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

**VISTOS**

**CELSO TADEU GAYOSO** ajuizou Ação de **DESPEJO c.c COBRANÇA DE ALUGUEIS e PEDIDO LIMINAR** em face de **EMPRESA ERICK AMBO FERRA ME**, todos devidamente qualificados.

O requerente informa que no ano de 2012 locou à requerida um imóvel para fins comerciais através de contrato de locação. Alega que a mesma não honrou com o pactuado deixando de efetuar pagamentos referentes a alugueis, serviço de água e esgoto e IPTU, totalizando um débito no montante de R\$ 78.305,73. Requereu o deferimento da antecipação da tutela determinando a desocupação do imóvel e a condenação ao pagamento de todos os débitos com as devidas correções. A inicial veio instruída por documentos às fls. 15/27.

Devidamente citada a requerida apresentou contestação alegando que está inativa sem qualquer faturamento e impugnou os valores apresentados; após realizar venda de equipamentos pretende apresentar uma proposta de acordo para o autor. Requereu por fim uma avaliação por contador judicial.

Sobreveio réplica às fls. 79/81.

À fls. 85 o autor se manifestou com relação à decisão de fls. 82

**1004085-07.2016.8.26.0566 - lauda 1**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

informando o desinteresse em audiência de tentativa de conciliação pois já restaram infrutíferas todas as tentativas realizadas após a contestação.

**É o relatório.**

**DECIDO**, no estado em que se encontra a lide por entender que a cognição está completa nos moldes em que se estabilizou a controvérsia.

A pretensão é procedente.

Trata-se de pedido de despejo cumulado com cobrança de aluguéis e encargos.

A ação de despejo por falta de pagamento é o remédio jurídico colocado à disposição do locador para reaver a posse de imóvel quando o locatário estiver inadimplente com os aluguéis.

No caso, a requerida **confessou** a mora; veio a Juízo propondo parcelamento do débito, que, entretanto, não foi aceito pelo autor.

Apenas dois reparos merece o cálculo inicial: devem ser expurgados os valores incluídos a título de honorários advocatícios e da multa equivalente a três aluguéis.

Conforme acima exposto a desocupação não está ocorrendo voluntariamente mas em decorrência de despejo.

A multa assim é indevida porque não está presente na situação analisada a **voluntariedade da desocupação**, em infringência ao pactuado.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

Não cabe a multa compensatória prevista na cláusula sexta do contrato de locação, na situação posta, porquanto só é devida na hipótese de restituição do imóvel por ato autônomo ou espontâneo do locatário, ou quando o locatário provoca a rescisão da locação e é despejado por infração legal ou contratual (art. 9º, inc. II).

Por fim a verba honorária decorrente da sucumbência deve ser arbitrada pelo Juízo.

\*\*\*\*

Assim, ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial, para rescindir o contrato de locação, nos termos do art. 9º, III, da Lei 8.245/91, e **DECRETAR O DESPEJO** de **ERICK AMBO FERRA - ME**, assinalando-lhe, para voluntária desocupação, o prazo de **QUINZE (15) DIAS**, nos termos do art. 63, parágrafo 1º, "b", da Lei acima referida.

Outrossim, condeno a requerida ao pagamento dos aluguéis e encargos deixados em aberto no valor de R\$ 52.204,78 (cinquenta e dois mil duzentos e quatro reais e setenta e oito centavos), com correção a contar do ajuizamento. Deve, ainda, pagar os aluguéis e encargos que se venceram no curso da lide, nos termos do art. 323, do CPC. Tudo acrescido de juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Sucumbente, a requerida pagará as custas processuais e honorários advocatícios fixados no despacho de fls. 28.

Transitada em julgado esta decisão, o vencedor deverá iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário, nos termos dos artigos 523 e 524, do CPC.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

**P. R. I.**

São Carlos, 23 de setembro de 2016.

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