



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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000185-84.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **ACM SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
 Requerido: **SIRLEI DA SILVA SANTOS ME**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

VISTOS

A.C.M. SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., representada por **VITÓRIA IMÓVEIS LTDA.**, ajuizou a presente Ação de **Despejo por Falta de Pagamento cc Cobrança de Alugueres e Encargos** em face de **SIRLEI DA SILVA SANTOS – ME**, representada por **SIRLEI DA SILVA SANTOS**, todos devidamente qualificados.

Aduziu, em síntese, que locou à ré o imóvel situado nesta Cidade e Comarca, na Rua Antonio Marcasso, s/n, sem nenhuma garantia/fiança e que a ré deixou de cumprir com suas obrigações, estando a dever o aluguel e encargos relativos ao mês de novembro de 2013, vencido em 10/dezembro/2013. Pede a procedência da ação, com a rescisão do contrato e consequente desocupação do imóvel bem como a condenação dos alugueres e encargos, acrescidos de juros e correção e ainda multa contratual.

A inicial veio instruída com documentos.

Devidamente citada (fls. 50) a requerida deixou de apresentar defesa (fls. 53).

É o relatório.

DECIDO.



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

A causa comporta julgamento antecipado nos termos do art. 330, II, do Código de Processo Civil.

Ante a ocorrência do efeito material da revelia presumem-se verdadeiros os fatos alegados na inicial (art. 319 do CPC).

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

A pretensão deduzida na inicial não se limitou ao despejo, sendo cumulado **pedido** de cobrança de alugueres e multa contratual.

Com o silêncio a requerida confessou a mora, devendo pagar os locativos e consectários da avença deixados “em aberto”.

A multa compensatória não quadra na espécie e, assim, deve ser excluída do pedido.

Como a ré deixou de efetuar o pagamento da locação a partir de novembro de 2013 verifica-se o motivo ensejador da resolução do contrato, não sendo o caso de se admitir a aplicação de dupla sanção (multa moratória e multa compensatória) pela mesma infração, sob pena de “bis in idem”.

Nesse sentido – Apelação 42931020088.26.0268 j. em 04/09/2012 pela 31ª Câmara do Direito Privado do TJSP.

É o que fica decidido.

* * *



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

Ante o exposto, rescindo o contrato de locação, nos termos do art. 9º, III, da Lei 8.245/91, e **DECRETO O DESPEJO** de **SIRLEI DA SILVA SANTOS – ME**, representada por **SIRLEI DA SILVA SANTOS**.

Tendo sido prestada a caução a que se refere o art. 59, parágrafo 1º, da Lei de Locação, torno definitiva a liminar deferida a fls. 41 e determino a **EXPEDIÇÃO IMEDIATA DE MANDADO DE EVACUAÇÃO**.

Outrossim, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido secundário (cobrança), **CONDENANDO** a requerida, **SIRLEI DA SILVA SANTOS – ME**, representada por **SIRLEI DA SILVA SANTOS**, ao pagamento do valor discriminado na inicial, e também no quadro de resumo do débito juntado a fls. 24 (**excluindo o valor cobrado a título de multa**), corrigido a partir do ajuizamento. Deve, ainda, pagar os consectários que se venceram no curso da lide, nos termos do art. 290, do CC. O valor será, ainda, acrescido de juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Sucumbente, o(a) requerido(a) pagará as custas processuais e honorários advocatícios fixados no despacho de fls. 41 (10%), desde que a execução dos alugueres se dê nesses autos. Caso sejam perseguidos em ação autônoma, por meio de execução de título extrajudicial ou cobrança, os honorários para essa ação de despejo ficam estabelecidos em R\$ 1.000,00, a fim de não se configurar *bis in idem* a execução de tal verba.

Consigno, desde já, que o **prazo de quinze (15) dias**, previstos no **art. 475-J do Código de Processo Civil** (com a redação dada pela Lei nº 11.232 de 22 de dezembro de 2005), começará a **fluir a partir do trânsito em julgado** desta decisão, **independentemente de intimação**, incidindo a multa de 10% sobre a condenação, caso não haja o cumprimento voluntário da obrigação.

P.R.I.



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

São Carlos, 29 de julho de 2014.

MILTON COUTINHO GORDO
Juiz de Direito

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