

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1004236-70.2016.8.26.0566
Classe - Assunto	Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Espécies de Contratos
Requerente:	Caaso - Centro Acadêmico "Armando de Salles Oliveira"
Requerido:	Ronei Eduardo Pilla-Me e outro

CAASO - CENTRO ACADÊMICO "ARMANDO DE SALLES OLIVEIRA" ajuizou ação contra RONEI EDUARDO PILLA-ME E OUTRO, pedindo o despejo do prédio locado, haja vista a falta de aluguéis e encargos da locação, somando R\$ 20.884,19, pedindo também a condenação ao pagamento.

Indeferiu-se o despejo liminar.

Os réus foram citados, exceto Tereza Iracema Pilla, relativamente a quem o processo foi julgado extinto, por desistência (fls. 264).

Ronei Eduardo Pilla ME contestou o pedido, arguindo inépcia da petição inicial e afirmando o pagamento de um aluguel e o parcelamento das contas de consumo de água.

Manifestou-se o autor, aduzindo que não houve purgação integral da mora.

Também Ivanildo Martins Pilla apresentou contestação, tal qual Ronei, igualmente repelida pelo autor.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A locação foi contratada com Ivanilde Martins Pilla (fls. 19), admitindo-se a transferência para Ronei Eduardo Pilla (fls. 18). Ambos foram

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

citados e não contestaram a existência de vínculo contratual com o autor, concluindo-se então que ambos são locatários.

A planilha de fls. 57/61 aponta os débitos de consumo de água. Havia três aluguéis em atraso, somando o valor nominal de R\$ 12.000,00 ou R\$ 13.335,35 já atualizados (fls. 3). Portanto, a petição inicial indica o valor da dívida, sendo apta para o conhecimento do pleito de despejo.

Houve pagamento do aluguel vencido em 15 de janeiro, mediante depósito bancário (fls. 283), razoável considerar que não houve tempo hábil para o autor tomar conhecimento e modificar o pedido, deduzido em 16 de março e protocolado em juízo no dia 18.

Depois foram pagos mais três aluguéis, entre 15 e abril e 15 de junho (fls. 284/285). Faltam dois meses ainda e não houve purgação da mora, o que acarreta o decreto de despejo. Se tivesse havido recusa do credor ao recebimento ou dificuldade para o pagamento, incumbia aos locatários consignar extrajudicial ou judicialmente (fls. 278). E nada impõe ao locador aguardar o vencimento de três aluguéis para demandar o despejo.

Havia débito de consumo de água e houve parcelamento, a cujo montante respondem os locatários. Se não cumprirem o pagamento, deverão reembolsar o autor, se este pagar. As contas figuram em nome do autor, o que torna plausível responder perante a autarquia, embora não seja obrigação "propter rem".

A sanção para a falta de pagamento dos aluguéis é o despejo, não incidindo por isso a multa compensatória prevista no item 16 do contrato (fls. 19). Ademais, não é cumulável com a multa moratória de 10%, prevista no item 2 (fls. 17).

Como refletiu o Desembargador Fortes Barbosa, do TJSP, no julgamento do Recurso de Apelação 1006081-28.2014.8.26.0625, em 10/08/2016:

Não é viável, no entanto, numa ação de cobrança fundada na ausência de pagamento de aluguéis e demais encargos locatícios, seja incluída multa compensatória fundada no inadimplemento do dever principal de pagar aluguéis cumulada com encargos moratórios derivados da ausência de tempestivo pagamento destes mesmos aluguéis.

Encargos moratórios e compensatórios ostentam finalidade diversificada e não podem ser sobrepostos, de maneira que a falta de pagamento tempestivo dos aluguéis jamais enseja, simultaneamente, a incidência dos encargos da mora e de cláusula penal (multa compensatória), sob pena de ser configurado um iníquo "bis in idem" (TJSP, Ap.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

1006154-05.2015.8.26.0224, 32ª Câm. D. Priv., Rel. Des. Ruy Coppola, j. 9.6.2016).

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

Além disso, condeno-os ao pagamento dos dois aluguéis vencidos e daqueles que se vencerem até a efetiva desocupação do prédio, com correção monetária, juros moratórios e multa moratória, bem como ao reembolso do valor das contas de consumo de água que o autor venha a pagar, também com correção monetária e juros moratórios. Responderão, ainda, pelo pagamento de metade das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação. Relativamente a Ronei, fica suspensa a execução das verbas processuais (fls. 282).

Rejeito o pedido condenatório ao pagamento da multa compensatória de R\$ 48.000,00 e imponho ao autor o pagamento de metade das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, desde que demonstradas, e dos honorários advocatícios dos patronos dos contestantes, em proporção, fixados em 10% sobre o valor atualizado dessa quantia, vedada a compensação (CPC, art. 85, § 14).

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 29 de setembro de 2016.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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