



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1017814-04.2017.8.26.0037**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Inadimplemento**
 Requerente: **José Carlos Benedicto**
 Requerido: **Lauro Cerino de Almeida**

Prioridade Idoso
 Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **João Roberto Casali da Silva**

Vistos.

-

JOSÉ CARLOS BENEDICTO ajuizou ação de **DESPEJO c.c. COBRANÇA** contra **RHUDYMILLA CRISTINA PISANO** e **LAURO CERINO DE ALMEIDA**, alegando, em resumo, que locou à primeira acionada, figurando o segundo acionado como fiador da avença, para fins residenciais o imóvel situado na Rua José Silvestre, nº 10, Jd. Iguatemi, nesta cidade, com prazo para término em 22/08/2019, pelo aluguel mensal de R\$ 750,00 mais encargos decorrentes das parcelas mensais de IPTU, água e luz. Contudo, a locatária deixou de adimplir os aluguéis vencidos no período indicado na inicial. Após o ingresso da peça inicial o autor formulou pedido de aditamento da peça inicial, informando que a locatária havia desocupado o imóvel, estando em lugar incerto e não sabido e que houve a devida entrega das chaves do imóvel. Requereu a desistência da ação em relação à locatária e prosseguimento da ação somente contra o fiador. Por fim, pleiteia a declaração de rescisão do contrato e a condenação ao pagamento da dívida em aberto.

Acolhido o pedido de desistência em relação à acionada **RHUDYMILLA**, o processo teve prosseguimento somente em relação ao fiador.

Citado, o acionado apresentou defesa, na qual impugnou a cobrança da multa compensatória, multa moratória e o valor dos honorários advocatícios incluídos na planilha inicial.

É o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECIDO.

Julgo este processo no estado em que se encontra, por não haver necessidade de produção de provas (art. 355, II, do Código de Processo Civil).

Trata-se de ação em que o autor buscava, inicialmente, a rescisão do contrato de locação pela falta de pagamento dos aluguéis e encargos. Todavia, com a desocupação do imóvel, houve perda do objeto desta ação quanto ao pedido de despejo (pág.41), que prossegue, somente, quanto à postulação de cobrança.

O pedido inicial deve ser julgado procedente, com pequena ressalva quanto aos valores postulados, com exclusão da multa contratual e adequação do valores dos honorários advocatícios.

Incontrovertida a existência da locação, afiançada pelo acionado, assim como a mora no pagamento dos aluguéis e demais encargos contratuais.

Registre-se, por primeiro, que os honorários consignados na petição inicial somente prevaleceriam em caso de eventual purgação da mora, postura não adotada pela locatária ou por seu garante.

O valor inicialmente apontado tem previsão contratual. Porém, não havendo pagamento espontâneo e nem emenda da mora, há de prevalecer o arbitramento judicial que far-se-á, nesta sentença, na diretriz do artigo 85, do Código de Processo Civil.

Em precedente similar, ora invocado como razão de decidir, assim se estabeleceu:

"LOCAÇÃO DE IMÓVEL [...] Arbitramento de honorária sucumbencial que prevalece ante a contratação anterior entre as partes.

...

Prevalece, a tal respeito, o arbitramento judicial. O outro valor teria aplicação somente entre as partes, antes da decisão judicial" (Apelação 1011299-31.2017.8.26.0011, da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, relator Desembargador Caio Marcelo Mendes de Oliveira, j., 31.07.2018, v.u.).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A multa cobrada a título de cláusula penal, todavia, deve ser excluída, pois não pode conviver, em hipóteses como a dos autos, com a multa pelo inadimplemento. Em sua planilha, o autor já procedeu à inclusão da multa moratória de 20%, como previsto no contrato, de modo que, pena de *bis in idem*, deve ser excluída a multa compensatória que estaria sendo exigida por conta do mesmo fundamento.

Invoque-se, novamente, o precedente jurisprudencial:

"APELAÇÃO – AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA - LOCAÇÃO - Exclusão da multa compensatória, pois inexistente fato gerador autônomo que a permita incidir paralelamente à multa moratória.

...

Com efeito, é possível o cúmulo de multa moratória com multa compensatória se, a despeito do inadimplemento referente à mora do pagamento, for identificado outro inadimplemento do contrato. Caso haja um só tipo de inadimplemento, impossível que ele sirva de causa para a incidência de ambas as multas, sobe pena de ser configurado o bis in idem.

...

In casu, além da falta de pagamento, não há notícia de qualquer outro inadimplemento, já que contrato se encontrava prorrogado por prazo indeterminado. Assim, diante da já contabilizada multa moratória, revela-se descabida a aplicação da multa compensatória" (Apelação 1003827-20.2016.8.26.0526, da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Desembargador Hugo Crepaldi, j., 05.07.2018, v.u.).

No mais, como mencionado, a mora é incontroversa, de modo que impõe-se o acolhimento do pedido inicial, com a consequente condenação do acionado ao pagamento dos valores em aberto, com as ressalvas já feitas.

Desde modo, tais valores, mínimos diante do montante da dívida, devem ser abatidos, oportunamente, pelo locador, mas não impedem o acolhimento da postulação inicial. O mesmo se diga quanto às alegadas dificuldades financeiras do fiador, matéria inoponível ao locador.

Em suma, impõe-se a procedência do pedido inicial.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****6ª VARA CÍVEL****RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Isso posto **JULGO PROCEDENTE** esta ação movida por **JOSÉ CARLOS BENEDICTO** contra **LAURO CERINO DE ALMEIDA**, acolhendo o pedido inicial, declarando rescindido o contrato de locação. Prejudicada a providência material do despejo, em razão da notícia da desocupação do imóvel. **Condeno** o acionado ao pagamento da importância de R\$ 5.917,00 (cinco mil, novecentos e dezessete reais), referente aos aluguéis e encargos vencidos, conforme discriminado na petição inicial e na fundamentação, acrescidos daqueles que se venceram até a efetiva desocupação do imóvel. O autor decaiu de parcela mínima do pedido (art. 86, pár. único, do Código de Processo Civil), de modo que o requerido responderá pelas custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da dívida, cuja cobrança far-se-á na forma prevista no artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

P.R.I.

Araraquara, 14 de agosto de 2018.

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