

**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: **1002649-76.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Monitória - Cheque**
 Exequente: **Sergio Lazarini Veltri**
 Executado: **Rosemary Gonçalves da Silva Leite Buffet Me e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Vistos.

SERGIO LAZARINI VELTRI ajuizou a presente **AÇÃO DE EXECUÇÃO**, convertida em **MONITÓRIA** pela decisão de fls. 86, em face de **ROSEMARY GONÇALVES DA SILVA LEITE BUFFET ME, ROSEMARY GONÇALVES MORETO, ADAILTON DA SILVA LEITE, MARCOS FERNANDO AMATO e CLEONICE LAVANDOSKI AMATO**, todos devidamente qualificados nos autos.

Informa o requerente que é credor dos requeridos pelo importe atualizado de R\$ 53.950,00, referente ao inadimplemento do contrato de locação carreado com a inicial; em pagamento foram emitidos os cheques exibidos, que acabaram sendo devolvidos por falta de provisão de fundos. Pede a procedência da ação.

A inicial veio instruída por documentos (fls. 09/65).

Em razão do alegado a fls. 75/76 o pleito foi convertido em ação monitória pela decisão de fls. 86.

Devidamente citados, **CLEONICE** e **MARCOS FERNANDO** apresentaram embargos às fls. 129/134 sustentando, em síntese, que: 1) são fiadores do contrato mencionado na inicial; 2) que o autor não provou que os cheques foram emitidos para pagamento do valor previsto no contrato e que as datas e os valores não coincidem

**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**

com o contratado; 3) que ficou acordado que os aluguéis seriam pagos mediante depósito bancário e que qualquer alteração na forma de pagamento deveria ser a eles comunicada. Pediram a improcedência da monitória.

Sobreveio réplica às fls. 143/147.

Os requeridos ROSEMARY e ADAILTON apresentaram embargos às fls. 234/242 alegando, em apertada síntese, que locaram o imóvel para fins comerciais e que em razão da infraestrutura ali existente não conseguiram a expedição pelo Corpo de Bombeiros do alvará de funcionamento. Em razão disso entraram em contato com o autor que se recusou a dar o suporte necessário e por conta disso precisaram desocupar o imóvel. A entrega das chaves se deu em 29/04/2016. Para pagamento dos aluguéis emitiram os cheques listados as fls. 238/239, nada devendo ao locador.

Sobreveio réplica a fls. 305/307.

As partes foram instadas a produzir provas. O autor requereu o julgamento no estado e os requeridos não se manifestaram (cf. fls. 311/312 e 313).

Eis o relatório.

DECIDO, no estado em que se encontra a lide por entender completa a cognição e desnecessária a realização de prova oral, pleiteada pelo requerido.

A presente monitória está lastreada no contrato de locação trazido por cópia a fls. 09/19, tendo como locatária a correquerida ROSEMARY GONÇALVES DA SILVA LEITO BUFFET ME, representada pela corré ROSEMARY, e como fiadores os correqueridos MARCOS e CLEONICE.



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

O autor cobra a importância total de R\$ 53.950,00 (sendo R\$ 24.500,00 representados pelos cheques emitidos para compra de bens existentes no imóvel, conforme documentos de fls. 20/43; R\$ 2.450,00 da multa prevista na cláusula IV, parágrafo 6º, e R\$ 27.000,00 da multa prevista na cláusula VIII).

O arguido pelos locatários a fls. 235/238 não tem força para desconstituir o título executivo (contrato de fls. 09/19), já que os problemas estruturais descritos podem até ter inviabilizado a obtenção de alvará de funcionamento, mas não justificam o inadimplemento dos aluguéis.

Assim já decidiu o TJSP:

Ementa: Despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança de aluguéis. Inadimplemento da locatária que restou incontroverso. Exceção de contrato não cumprido. Alegação de que o imóvel locado apresentava problemas de infraestrutura na rede de água e esgoto, inclusive impossibilitando a microempresa de obter alvará de funcionamento. Fato que não autorizava a inadimplência da locatária quanto ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios. Cerceamento de defesa não caracterizado. Prova pericial para constatar os alegados problemas que se mostrava desnecessária para o deslinde da causa. Locatária que se obrigou a manter o imóvel em boas condições, efetuando reparos necessários. "Estado deplorável" do imóvel que decorre da sua própria negligência, considerando que funcionou no local há pelo menos 18 anos. Alvará de funcionamento que, ademais, é de inteira responsabilidade da empresa interessada. Sentença mantida. Recurso improvido (TJSP, Apelação 1020109-19.2016.8.26.0564, Rel. Des. Ruy Coppola, DJ 15/09/2017).

Cabe nesse ponto ressaltar que os locatários ficaram na posse do imóvel por 27 meses, de 28/01/2014 a 29/04/2016, quando as chaves foram devolvidas ao Sergio Lazarini Veltri.

Os corréus CLEONICE e MARCOS se submetem ao contratado e ao pagamento dos locativos deixados "em aberto" por força do próprio



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

contrato.

Saliento mais uma vez: não nos foi exibida prova documental apta à quitação da dívida.

E mais, no verso dos títulos trazidos com a inicial está indicada a devolução pelas alíneas 11 e 12, ou seja, **falta de fundos** (a respeito confira-se fls. 20/43).

Os próprios embargantes/locatários admitem que tais cambiais foram emitidas visando a compra de móveis que guarneçam o imóvel (confira-se especificamente fls. 238) e não para o pagamento dos aluguéis vencidos.

Ou seja, há mesmo mora em relação aos locatários e ao pagamento do mobiliário.

Ademais, os cheques se encontram em mãos da autora, em atendimento ao princípio da cartularidade.

Nesse sentido:

Ementa: AÇÃO MONITÓRIA. Cobrança. Cheque. Declinação da causa debendi. Desnecessidade. Embargos rejeitados. Recurso não provido. Na ação monitoria fundada em cheque prescrito, não se exige do autor a declinação da causa debendi, pois **é bastante para tanto a juntada do próprio título**, cabendo ao réu o ônus da prova da inexistência do débito (Apelação 991090482965, Rel. Gilberto dos Santos, 11ª Câmara de Direito Privado, DJ 05/11/2009).

Concluindo: para exigir um crédito materializado em cheque basta que o credor exiba a cártula sem ter que provar a *causa debendi*; entendimento já consolidado no STJ (AgRg no REsp 1148413/PI, Rel. Min. Castro Meira, DJ 08/05/2012).

Passo à análise do pedido de inclusão da multa prevista na



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

cláusula VIII do contrato.

Ao que tudo indica e pelo que se pode extrair da avença, tal multa se refere à desocupação antecipada do bem.

O autor cobra na exordial o valor de R\$ 27.000,00 (correspondente a três alugueres).

Ocorre que os locatários desocuparam o imóvel em 29/04/2011, ou seja, praticamente oito meses antes do vencimento do contrato (que teria seu término previsto para 28/01/2017).

De um total de 36 meses, ficaram no imóvel 28 meses, ou seja, 78% do tempo.

Assim, a multa contratual deverá ser reduzida proporcionalmente ao período restante de cumprimento do contrato, ou seja, 22% de três locativos R\$ 5.940,00.

Nesse sentido:

Ementa: LOCAÇÃO – Cobrança – Inadimplemento confessado – Multa moratória pactuada - Rescisão contratual antecipada - Multa compensatória – Redução – Cobrança proporcional ao período faltante para o cumprimento do contrato – Reparação de dano material - Supostos danos no imóvel não comprovados - Ônus de prova que competia aos autores, segundo o art. 373, I, do Código de Processo Civil não comprovados. Apelação parcialmente provida (TJSP, Apelação nº 1000717-91.2016.8.26.0597, Rel. Des. Sá Moreira de Oliveira, DJ 30/01/2017).

Impõe-se, destarte, a procedência dos dois embargos monitórios, com a ressalva acima mencionada.



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

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os embargos monitórios **condenando** os requeridos, ROSEMARY GONÇALVES DA SILVA LEITE BUFFET ME, ROSEMARY GONÇALVES MORETO, ADAILTON DA SILVA LEITE, MARCOS FERNANDO AMATO e CLEONICE LAVANDOSKI AMATO, a pagar ao autor, SÉRGIO LAZARINI VELTRI, a importância de R\$ 32.890,00 (trinta e dois mil e oitocentos e noventa reais), com correção a contar de abril de 2017 (data da petição de fls. 76), mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Como a sucumbência dos Embargantes foi quase total, arcarão os requeridos com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor total condenação.

Transitada em julgado esta decisão caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário nos termos dos artigos 523 e ss do CPC.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 24 de julho de 2018.

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