



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0014699-93.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Sergio de Jesus Serrano**
 Requerido: **Jose Carlos Ferreira da Silva e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

SERGIO DE JESUS SERRANO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança em face de Jose Carlos Ferreira da Silva Espólio, Katia Saraiva, também qualificados, afirmando ter locado aos réus o imóvel residencial da rua Riskala Haddad, nº 1.325, Santa Felícia, São Carlos, estando os réus em mora no pagamento dos aluguéis desde outubro de 2012, somando dívida de R\$ 4.653,71 na data da propositura da ação, já com as atualizações autorizadas pelo contrato, reclamando assim a decretação do despejo e a condenação do réu ao pagamento do valor da dívida em aberto até a efetiva entrega das chaves.

Citados, apenas o réu *José Carlos* contestou o pedido, sustentando que a conta do autor não traz os índices utilizados para a atualização e porque se trata de contrato verbal não cabe aplicadas multa e juros de mora, asseverando ter pago os aluguéis, porém, sem obter recibo, desde outubro de 2012, confessando dívida dos aluguéis a partir de janeiro do ano de 2013, os quais não pode honrar em razão de ter sido demitido do emprego, propondo pagamento de R\$ 4.000,00 em 24 parcelas para quitação da dívida.

O autor replicou sustentando que aplicou índices da tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e aplicou juros e multa conforme a jurisprudência, refutando a tese de pagamento sem recibo e reafirmando o pedido inicial, até porque o réu teria confessado dívida de R\$ 4.000,00.

É o relatório.

Decido.

Tem razão o réu quando pretende que, em se tratando de contrato verbal, não caibam aplicados encargos moratórios antes da propositura da ação, como os juros de mora, e notadamente a multa, não contratada: *"LOCAÇÃO - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA - CONTRATO VERBAL - MULTA CONTRATUAL - INADMISSIBILIDADE - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. Se o contrato de locação é verbal, não existindo cláusula penal prevendo o pagamento da multa para o caso de mora na satisfação dos aluguéis, esta não pode ser exigida do inquilino"* (cf. Ap. nº 0015684-92.2010.8.26.0008 - 26ª Câmara de Direito Privado TJSP - 16/10/2013¹).

A dívida, portanto, deve limitar-se ao valor dos aluguéis, acrescido de correção monetária pelo índice do INPC, que na data da propositura da ação somava R\$ 4.518,26, cabendo

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

correção monetária pelo índice do INPC, a contar da propositura da ação, e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

Também devem ser incluídos na condenação o valor dos aluguéis vencidos no curso da ação, aos quais também deve ser acrescida correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar dos respectivos vencimentos.

A impugnação que o réu faz a respeito dos índices de correção monetária não tem fundamento, pois em se tratando de expediente pelo qual o devedor visa demonstrar *excesso de execução*, cumpre-lhe observar, por extensão, a clara regra do inciso V, do art. 475-L, do Código de Processo Civil, que impõe a ele o ônus de “*declarar de imediato o valor que entende correto, sob pena de rejeição liminar dessa impugnação*” (sic., §2º, art. 475-L, Código de Processo Civil).

Tais índices são públicos e, portanto, admitem a oferta de conta em oposição àquele discordante, de modo que rejeita-se a alegação do réu.

Quanto à alegação do réu, de que pago os aluguéis, porém, sem obter recibo, desde outubro de 2012, é tese que, com o devido respeito, não pode ser aceita, atento a que, “*Uma vez que o pagamento é um dos fatos extintivos da obrigação, ao devedor incumbe prová-lo*”, sendo que essa prova “*tem de ser cabal, produzindo-se com a demonstração de que a prestação cumprida corresponde integralmente ao objeto da obrigação a que se refere*” (cf. ORLANDO GOMES²).

Veja-se mais, o réu confessa dívida dos aluguéis a partir de janeiro do ano de 2013, o que já seria suficiente à decretação do despejo.

Em primeiro lugar, porque o autor não é obrigado a aceitar a proposta de moratória formulada pelo réu, pois àquele, enquanto credor, assiste plenamente o direito de exigir o cumprimento do contrato *tal como se suas cláusulas fosse disposições legais* pois quem assume obrigação contratual tem de honrar a palavra empenhada e se conduzir pelo modo a que se comprometeu, o que em doutrina se define como *força vinculante do contrato*, tendo como principal característica sua *irretratabilidade*, de modo que *não poderá o contrato ser alterado pela vontade exclusiva de um dos contratantes*, exigindo, para validade, o *consentimento das duas partes* (cf. ORLANDO GOMES, *Contratos*, Forense, RJ, 1987, p. 179).

À vista dessas considerações, forçoso concluir que, a propósito da regra da antiga lei civil, não se poderá obrigar o credor de coisa certa a *receber outra, ainda que mais valiosa* (cf. art. 863 Código Civil de 1916), até porque “*ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei*” (inciso II, art. 5º, Constituição Federal).

Vê-se, portanto, que tendo o réu se obrigado, nos termos do contrato, a saldar os aluguéis no vencimento, não lhe cabe pretender seja o credor obrigado a recebê-las em datas distintas, e mediante encargos diversos daqueles livremente pactuados.

Então, confessada a dívida, de rigor a decretação do despejo: “*DESPEJO - Falta de pagamento - Mora confessada - Acordo não aceito - Admissibilidade*”³.

O réu sucumbe na maior e mais importante parte do pedido, que é a decretação do despejo e a condenação pela dívida, de modo que a sucumbência parcial do autor em relação aos encargos moratórios fica ajustada pela fixação da sucumbência no mínimo legal, cumprindo ao réu arcar com o seu pagamento.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação e em consequência DECRETO O DESPEJO para que os réus Jose Carlos Ferreira da Silva Espólio, Katia Saraiva restituam ao autor SERGIO DE JESUS SERRANO, no prazo de trinta (30) dias, o imóvel da rua Riskala Haddad, nº 1.325, Santa Felícia, São Carlos, sob pena de que o despejo seja coercitivamente cumprido; CONDENO os réus Jose Carlos Ferreira da Silva Espólio, Katia

² ORLANDO GOMES, *Obrigações*, Forense, RJ, 1986, p. 136.

³ LEX - JTACSP - Volume 193 - Página 627.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****5ª VARA CÍVEL****RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Saraiva a pagar ao autor SERGIO DE JESUS SERRANO a importância de R\$ 4.518,26 (*quatro mil quinhentos e dezoito reais e vinte e seis centavos*), acrescida de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da propositura da ação, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, como ainda ao pagamento do valor dos aluguéis vencidos no curso da ação, aos quais também deve ser acrescida correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar dos respectivos vencimentos; e CONDENO o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

São Carlos, 03 de abril de 2014.

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