



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006738-79.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Antonio Santinon**
 Requerido: **Augusto Piccirilli**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

Antonio Santinon propôs ação de despejo por falta de pagamento em face Augusto Piccirilli. Alega que firmou com o locatário contrato de locação do imóvel para fins residenciais, com prazo de 36 meses compreendidos entre 30/10/2011 e 30/10/2014, sendo que este se encontra inadimplente em relação aos aluguéis vencidos em 30/03/2016 e 30/04/2016. Demonstrativo atualizado do débito à fl. 04.

Com a Inicial vieram os documentos de fls. 09/17.

O requerido foi devidamente citado (fl.26) e apresentou contestação. Alegou que à época da celebração contratual prestou caução no valor de R\$ 4.984,00 a ser corrigida pelos índices de poupança e que este valor se encontra à disposição do requerente para a quitação dos aluguéis. Dessa maneira, entende que em nenhum momento esteve em mora. Alega a inexistência do requisito "culpa" para a configuração da mora.

Depósito judicial à fl. 55

É o Relatório.

Decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, incisos I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide.

O fato constitutivo do direito do autor está devidamente comprovado pela juntada nos autos do Contrato de Locação. Assim, presentes os pressupostos de constituição e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

desenvolvimento válido do processo, passo à análise do mérito.

Com efeito, o réu se obrigou através de contrato ao pagamento dos aluguéis e encargos do imóvel sito à Rua do Parque, nº 36, Vila Nery, nesta cidade. O autor alega, como fundamento de sua pretensão para a retomada do imóvel em questão, o descumprimento contratual por parte do réu, que deixou de efetuar o pagamento dos aluguéis dos meses de abril e maio do corrente ano. O réu por sua vez alega que não houve mora tendo em vista a existência da caução depositada em favor do requerente desde a assinatura do contrato.

A caução é valor depositado como garantia em caso de descumprimento de obrigação ou para a reparação de possível dano. Não se pode aceitar que, sem prévio aviso, o locatário simplesmente deixe de pagar o aluguel determinado e espere que o locador retire tal valor da caução depositada. O contrato de locação é claro quanto às obrigações das partes, sendo de conhecimento do réu, contratante desde 2011, que o pagamento do valor do aluguel é mensal, tendo data específica para ocorrer.

A lei admite que a purgação da mora, ainda que de forma judicial, impeça a realização do despejo. O réu, embora tenha realizado o pagamento em juízo do valor dos dois alugueis, deixou de realizar o depósito integral do débito, atualizado conforme demonstrativo juntado pela parte autora à fl. 04. Nos termos do art. 62, II da Lei 8.245/91, a quitação do débito somente existe se englobar os aluguéis e acessórios vencidos até o efetivo pagamento, as multas ou penalidades contratuais, os juros de mora e as custas e honorários advocatícios do advogado do locador, fixados em 10%. Assim, o depósito parcial do valor da dívida, em discordância com o cálculo apresentado pela parte autora, com o contrato e com a lei, não gera a purgação da mora, afastando o impedimento legal à realização do despejo.

No que se refere à multa aplicada, não há que se falar na aplicação do Código de Defesa do Consumidor à relação entre locador e locatário. Isso porque essa não se configura como uma relação de consumo e está regida integralmente pela Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91). Assim, não se pode impor a utilização do limite de 2% aos contratos de locação. Somente seria o caso de revisão da multa em hipótese excepcional, de extrema elevação, mas esse não é o caso destes autos.

Neste sentido: "**CIVIL - RECURSO ESPECIAL - LOCAÇÃO - DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - MULTA MORATÓRIA CONTRATUAL- LEI DE USURA E CÓDIGO**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DE DEFESA DO CONSUMIDOR - INAPLICABILIDADE. 1 – A Lei de Usura (Decreto nº 22.626/33) é aplicável somente aos contratos de mútuo, não podendo incidir sobre o contrato de locação para redução da multa moratória livremente convencionada entre o locador e o locatário. Outrossim, é entendimento pacífico no âmbito desta Corte Superior de Uniformização Infraconstitucional a não aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90, com a redação dada pelo art. 52,d a Lei nº 9.298/96) nos pactos locatícios, especialmente no que se refere à multa pelo atraso no pagamento do aluguel, já que firmados de forma diversa (livre convenção) e nos termos da legislação pertinente (Lei nº 8.245/91)."(STJ. REsp 324.015- SP. Rel. Min. JORGE SCARTEZZINI, julgamento em 03/10/2002).

Por fim, cabe ao réu devolver o imóvel no mesmo estado em que lhe foi entregue, dando fiel cumprimento ao contrato, conforme "Disposições Gerais", itens "c", "d", "e", "f". Caso assim não o faça, poderá o proprietário apresentar planilha com as despesas que teve na realização dos reparos no imóvel, que serão descontadas da caução, sem prejuízo de cobrança adicional, se necessário.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE A AÇÃO** para declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes e decretar o despejo do locatário, com o pagamento de todas as despesas ainda em aberto, corrigidas monetariamente desde a data de cada desembolso, além de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação. O valor pago através de depósito judicial será oportunamente liberado ao autor, como pagamento de parte das parcelas de abril e maio, nos termos da planilha apresentada à fl. 04, sendo o restante, assim como as parcelas vencidas no decorrer do processo, retirados do valor depositado como caução. Ainda, como já exposto, em relação à devolução do imóvel, se procederá como acima determinado, podendo o proprietário apresentar planilha com as despesas que teve na realização dos reparos no imóvel, que serão descontadas da caução, sem prejuízo de cobrança adicional, se necessário, e isso no caso de o locatário devolver a propriedade em desacordo com o contrato.

O réu arcará com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Expeça-se mandado de levantamento em favor do autor referente ao depósito de fl. 59, e isso imediatamente, não havendo discussão quanto a esse débito.

P.I

São Carlos, 02 de setembro de 2016.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

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