



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1012434-62.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Mario Casale Neto**
 Requerido: **Marcelo Godoy Hernandez**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

MÁRIO CASALE NETO ajuizou a presente ação em face de **MARCELO GODOY HERNANDES**, requerendo: a) a rescisão do contrato de locação com o decreto de despejo do imóvel; b) a condenação do réu ao pagamento dos alugueres e encargos vencidos e vincendos até a efetiva desocupação.

Aduz, em síntese, que: a) celebrou um contrato de locação com o réu, com vigência de 02.01.2017 a 02.01.2020, pelo valor mensal inicial de R\$ 1.482,22; b) em razão de inadimplemento, o réu firmou um termo de confissão de dívida, não cumprindo com o acordado; c) o valor do débito, incluindo os aluguéis e encargos é de R\$ 12.305,76.

O réu, em contestação de fls. 37/51, alegou, em síntese: a) estando com todos os pagamentos dos alugueres em dia de acordo com o contrato de confissão de dívida, foi surpreendido com a presente ação, mesmo tendo sido compensados todos os cheques; b) efetuou a entrega das


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

chaves em 18.12.2017, apresentando as contas de consumo devidamente quitadas; c) de acordo com o contrato de confissão de dívida, efetuou o pagamento integral dos alugueres com vencimento em julho, agosto e setembro de 2017, bem como encargos locatícios no valor de R\$ 5.497,86; d) quando da distribuição da presente ação o réu encontrava-se com apenas alguns dias de atraso referente ao mês de setembro de 2017; e) o aluguel do mês de outubro foi cobrado indevidamente; f) o autor deve ser condenado ao pagamento em dobro do que cobrou indevidamente, nos termos do art. 42, parágrafo único, do CDC, no montante de R\$ 9.996,12, requerendo-o como pedido contraposto; g) faz jus ao recebimento de multa por rescisão antecipada, no montante de R\$ 4.446,66; h) aplicando-se a compensação, existe um saldo em seu favor no valor de R\$ 8.801,10; i) o autor deve ser condenado por litigância de má-fé. Em pedido contraposto, requereu: a) a condenação ao autor ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 47.700,00; b) ao pagamento da quantia de R\$ 9.996,12, a título de repetição do indébito; c) ao pagamento da quantia de R\$ 4.446,66, a título de multa contratual por rescisão antecipada do contrato de locação; d) a condenação do autor por litigância de má-fé.

Em réplica de fls. 60/66, o autor manifestou-se sobre a contestação e sobre o pedido contraposto, alegando, em síntese: a) o memorial de cálculo apresentado na inicial contém valor em duplicidade referente ao mês de outubro, que deve ser excluído; b) houve a compensação de dois cheques referentes ao termo de confissão de dívida e não de todos os cheques como mencionou o réu; c) em razão do decurso do prazo, com a entrega das chaves em 18.12.2017, ficou pendente ainda o pagamento da manutenção no importe de R\$ 1.732,50 e do consumo de gás, água e energia



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

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

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

elétrica, apresentando novo memorial; d) não é verdade a alegação de que, quando da distribuição da ação em novembro, o aluguel estava somente com cinco dias de atraso, uma vez que os aluguéis de outubro e novembro estavam em aberto e todos os demais encargos (condomínio, energia elétrica, água e gás); e) não existe litigância de má-fé por parte do autor; f) tampouco existe dano moral a ser indenizado.

O autor apresentou no memorial de fls. 61, por ocasião da réplica, valor relativo a despesas com reparos no montante de R\$ 1.732,50.

O réu manifestou-se com relação à réplica às fls. 100/101.

É o Relatório.

FUNDAMENTO e DECIDO.

Julga-se antecipadamente o pedido na forma do artigo 355, I, do NCPC, porque não há necessidade de produção de outras provas.

De início, defiro os benefícios da gratuidade de justiça ao réu, tendo em vista que esta Magistrada, em pesquisa junto ao site da Receita Federal, constatou que o réu não apresentou declaração de imposto de Renda no exercício de 2017. **Anote-se.**

Trata-se de pedido de rescisão contratual com decreto de despejo cumulado com cobrança de aluguéis e demais encargos locatícios.

Com relação ao pedido de rescisão contratual e decreto de despejo, houve perda superveniente do interesse de agir com a desocupação voluntária do réu.

No mais, o contrato de locação celebrado entre as partes encontra-se juntado às fls. 19/26, com prazo de vigência de 02.01.2017 a 01.01.2020, pelo valor mensal de R\$ 1.482,22 (fls. 19, item “III”).

As partes celebraram, ainda, um instrumento de confissão de

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

dívida no dia 25.09.2017, por meio do qual o réu confessou-se devedor da quantia de R\$ 5.497,86, relacionada ao inadimplemento dos “últimos 3 (três) aluguéis” (fls. 27).

Presume-se, então, que o instrumento de confissão de dívida refere-se aos aluguéis dos meses de julho, agosto e setembro, já que foi assinado em 25.09.2017 e o vencimento dos aluguéis ocorre todo dia 10.

O pagamento da importância prevista no instrumento de confissão de dívida seria feito por meio de cinco cheques pré-datados, sendo os quatro primeiros no valor de R\$ 1.024,46 e o quinto no valor de R\$ 1.400,00 (fls. 27, “cláusula segunda”).

O autor, todavia, não apresentou para compensação três cheques relativos ao instrumento de confissão de dívida (fls. 95/96).

Não podem, entretanto, serem incluídos na presente ação os débitos confessados no instrumento de confissão de dívida celebrado entre as partes, relativos aos aluguéis dos meses de julho, agosto e setembro de 2017, mesmo porque o autor nem sequer apresentou os três cheques para compensação, não podendo falar em descumprimento do acordo.

Dessa maneira, devem ser expurgados da presente ação os aluguéis dos meses de julho, agosto e setembro de 2017, tendo em vista o acordo entabulado entre as partes antes do ajuizamento da ação, devendo o autor promover a cobrança pelos meios legais que não essa ação.

A presente ação foi ajuizada em 17.11.2017, e caberia ao réu comprovar mediante recibo o adimplemento dos aluguéis relativos aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2017 (até a data da entrega das chaves, que se deu em 18.12.2017), todavia, não comprovou por meio de recibos, razão pela qual de rigor sua condenação ao pagamento de tais verbas.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Com relação aos encargos locatícios, o instrumento particular de confissão de dívida não os contemplou, razão pela qual caberia ao réu comprovar documentalmente o efetivo pagamento, porém não o fez.

O autor apresentou às fls. 2 memorial contendo as despesas relativas ao IPTU dos meses de julho, agosto, setembro, outubro e novembro de 2017 e, na planilha de fls. 61 incluiu o IPTU de dezembro de 2017. Ao réu competia comprovar o pagamento do IPTU, porém não trouxe aos autos qualquer comprovante, razão pela qual deve ser condenado ao pagamento de tal encargo.

Também apresentou o autor, em seus memoriais, o débito relativo às despesas de energia elétrica dos meses de agosto a dezembro de 2017, não tendo o réu comprovado sua quitação, devendo ser condenado ao pagamento de respectivo encargo.

Informou o autor que o réu não adimpliu as despesas de água nos meses de outubro a dezembro de 2017, não tendo o réu comprovado o pagamento mediante exibição das respectivas faturas pagas, devendo ser condenado ao respectivo pagamento.

As despesas de gás apresentadas referem-se aos meses de setembro a dezembro de 2017. O réu não comprovou o pagamento, devendo ser condenado a tanto.

De acordo com o autor, o réu ainda se encontra inadimplente com as despesas condominiais dos meses de maio a dezembro de 2017. Mais uma vez o réu não comprovou os respectivos pagamentos, razão pela qual deve ser condenado a tais despesas.

Tratando-se de todas essas prestações sucessivas consideram-se incluídas no pedido inicial, nos termos do art.323 do NCPC.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

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

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

O autor apresentou no memorial de fls. 61, contudo, valor relativo a despesas com reparos no imóvel, no montante de R\$ 1.732,50.

É certo que não era possível, ao tempo do ajuizamento da ação, prever tal despesa uma vez que o réu ainda não havia desocupado o imóvel. Essa despesa, entretanto, não poderá ser cobrada nesses autos porque a lide já estava estabilizada objetiva e subjetivamente quando da inclusão desse pedido.

Melhor sorte não assiste ao autor com relação à inclusão da multa no valor de R\$ 2.779,16, posteriormente ao ajuizamento da ação, uma vez que competia a ele inclui-la por ocasião da petição inicial. A lide já estava estabilizada objetiva e subjetivamente quando da inclusão desse pedido.

Com relação ao pedido contraposto, este não pode ser admitido por absoluta falta de amparo legal. O revogado Código de Processo Civil previa o pedido contraposto para os casos de procedimento sumário, todavia, com a entrada em vigor do NCPC, o pedido contraposto deixou de existir, bem assim procedimento sumário. Caberia ao réu formular seu pedido através de reconvenção, não como pedido contraposto, razão pela qual de rigor que não seja conhecido.

Pelo exposto, **JULGO PROCEDENTE** na maior parte o pedido inicial, para o fim de condenar o réu ao pagamento dos aluguéis dos meses de outubro, novembro e dezembro (8 dias), bem como os encargos locatícios: IPTU (de julho a dezembro de 2017), despesas de energia elétrica (de agosto a dezembro de 2017), despesas de água (de outubro a dezembro de 2017), gás (de setembro a dezembro de 2017) e condomínio (de maio a dezembro de 2017), devidamente atualizados a partir de cada vencimento e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

acrescidos de juros de mora a partir da citação.

Deixo de conhecer do pedido contraposto.

Sucumbente, condeno o réu ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% do valor da condenação.

Sendo o réu beneficiário da gratuidade de justiça, as verbas da sucumbência apenas poderão ser cobradas se provada a perda da condição de necessitado.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 20 de abril de 2018.

Juiz(a) Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

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