



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

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0013561-91.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Luis Fernando Toledo de Lima Pereira**
 Requerido: **Focus Solution Sistemas Industria e Com de Equipamentos de Automação Industrial Eirelli**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Aos 28 de julho de 2014, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito, o Exmo. Sr.
Dr. MILTON COUTINHO GORDO.
 Eu,....., esc., digitei e subscrevi.
 Processo nº 1396/13

VISTOS.

LUIS FERNANDO TOLEDO DE LIMA PEREIRA ajuizou a presente **ação de DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO c.c COBRANÇA DOS ALUGUÉIS E ENCARGOS LOCATÍCOS** em face de **FOCUS SOLUTION SISTEMAS INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EQUIPAMENTOS DE AUTOMAÇÃO INDUSTRIAL EIRELLI (NEXT AUTOMATION)** ambos devidamente qualificados nos autos.

Sustentou o requerente, em síntese, ter locado a ré um imóvel residencial de sua propriedade, e que, desde 22/05/2013 os requeridos deixaram de pagar os aluguéis e os encargos da locação, cujo valor atinge o montante de R\$ 4.661,39 (quatro mil, seiscentos e sessenta e um reais e trinta e nove centavos). Requer a procedência da ação com o despejo da locatária e a condenação dela ao pagamento dos valores devidos até a efetiva desocupação.

A inicial veio instruída com documentos de fls. 08/27.



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

A citação se deu na pessoa de Elielson Rodrigues (cf.fls.32).

Na sequência, a requerida apresentou contestação alegando, preliminarmente, a nulidade de citação, pois a mesma foi concretizada em pessoa sem poderes para representá-la judicialmente. No mérito, alegou, em síntese, que: 1) passou por dificuldades financeiras no último semestre e por tal motivo, deixou de pagar; 2) que nos locativos há multa embutida tornando por demais excessivos os valores (a porcentagem de 20% deve ser reduzida para 10%); 3) a multa por rescisão antecipada não pode ser cobrada integralmente, nos termos do artigo 4º da Lei 12.112/09 e que se verifica a existência de duas cláusulas contratuais cobrando duas multas distintas; 4) ofereceu proposta de pagamento em 6 parcelas sem prejuízo das parcelas vincendas. No mais, rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 49/63.

As partes foram instadas à produção de provas, pelo despacho de fls. 71. O requerente demonstrou desinteresse, requerendo o julgamento antecipado da lide e a juntada da planilha atualizada do débito. A requerida demonstrou interesse na designação de audiência de conciliação e solicitou o depoimento pessoal do autor.

Pelo despacho de fls. 160 foi indeferido o pedido de prova oral da requerida.

As partes foram convocadas à tentativa de conciliação, em que se resultou infrutífera (fls. 128).

Declarada encerrada a instrução, foi determinado prazo para entrega dos memoriais às fls. 160. O Autor apresentou alegações finais às fls.



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

166/203 e a Requerida não se manifestou.

RELATEI NA SÍNTESE DO NECESSÁRIO.

PASSO A DECIDIR.

Como a ré compareceu a Juízo representada por patrono e ofertou sua defesa tempestiva, reconheço suprido eventual defeito no chamado.

No mérito a súplica remanescente procede.

Se a ré obteve a “bonificação” quando quitou os locativos no prazo, se beneficiou dessa cláusula; agora que está sendo chamada a responder pela mora, nada mais justo que pague o locativo “cheio”.

Referido “abono de pontualidade” não encontra proibição legal.

Nesse sentido, em caso análogo da Vara decidiu o extinto 2º TACSP na Apelação Civil com revisão de n. 587.912-0/5.

Também tem pertinência a multa compensatória mesmo que tenha ocorrido a evacuação por força do processo, já que o locador recebeu o imóvel antes do exaurimento do prazo.

Nesse sentido Apelação com Revisão n. 494.136-0/5 do hoje extinto 2º TACSP.

Ademais, nos demonstrativos trazidos com a portal (fls. 05) e naquele que segue a fls. 174, não há a previsão de qualquer multa; ou seja, esse consectário não está sendo perseguido pelo autor.....

Mais, creio é desnecessário acrescentar.



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

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTE A SÚPLICA REMANESCENTE (COBRANÇA)** para o fim de condenar a requerida, **FOCUS SOLUTION SISTEMAS INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EQUIPAMENTOS DE AUTOMAÇÃO INDUSTRIAL EIRELLI (NEXT AUTOMATION)** a pagar ao autor, **LUIS FERNANDO TOLEDO DE LIMA PEREIRA**, o valor de **R\$ 25.902,93**, com correção a contar de junho do corrente, mais juros de mora à taxa legal a contar da citação.

Defiro o levantamento do valores depositados nos autos pela requerida a favor do requerente.

Ante a sucumbência, fica ainda a ré condenada ao pagamento das custas e despesas do processo e honorários advocatícios ao patrono do autor, que fixo, 10% (vinte por cento) sobre o valor do débito atualizado.

Consigno, desde já, que o **prazo de quinze (15) dias**, previstos no **art. 475-J do Código de Processo Civil** (com a redação dada pela Lei nº 11.232 de 22 de dezembro de 2005), começará a **fluir a partir do trânsito em julgado** desta decisão, **independentemente de intimação**, incidindo a multa de 10% sobre a condenação, caso não haja o cumprimento voluntário da obrigação.

P. R. I.

São Carlos, aos 03 de setembro de 2014.

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