

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1006979-82.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Osvaldo Xavier de Oliveira**
 Requerido: **Baldan e Santos Academia Ltda Me e outro**

OSVALDO XAVIER DE OLIVEIRA ajuizou ação contra **BALDAN E SANTOS ACADEMIA LTDA ME E OUTRO**, pedindo o despejo relativamente ao prédio situado na Rua Benjamin Lopes Osóres nº 971, Jardim Tangará, nesta cidade, objeto de locação, haja vista a falta de pagamento de aluguéis desde 30 de junho transato, somando R\$ 3.644,00. Pediu, também, a condenação ao pagamento dos valores vencidos e vincendos.

Citados, os réus contestaram o pedido. Admitiram a falta de pagamento dos aluguéis vencidos em 30 de junho e 15 de julho transato, o que foi levado ao conhecimento do locador, que se dispôs a aguardar o pagamento. Propuseram o pagamento em doze parcelas e alegaram que o autor se negou ao recebimento dos aluguéis mais recentes, razão pela qual depositou em juízo. Deduziram pedido, em reconvenção, de indenização pelo fundo de comércio e por benfeitorias realizadas no prédio.

Manifestou-se o autor.

A tentativa de conciliação foi infrutífera.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O aluguel mensal foi estabelecido em R\$ 2.800,00, para pagamento em duas parcelas iguais, uma no dia 15, outra no dia 30 de cada mês. Havendo pontualidade, a locatária receberia um desconto de R\$ 800,00. Esse desconto, essa bonificação funciona como multa às avessas, incidindo um acréscimo sobre o valor normal do aluguel, se pago no vencimento. Não há irregularidade, pois não há duplicidade, ou seja, não incide conjuntamente com outra multa.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

O desconto incide sobre o valor do aluguel mensal e não sobre cada parcela quinzenal, conforme esclarecido em audiência, pelo locador (pág. 144).

Ao tempo do ajuizamento da ação os réus estavam inadimplentes com as parcelas vencidas em 30 de junho e 15 de julho de 2018, fato admitido (pág. 27).

Depositaram em juízo as parcelas subsequentes, de 30 de julho e 15 de agosto, cujo recebimento foi recusado pelo locador, que não estava obrigado a conceder quitação parcial, sem inclusão do aluguel anterior, vencido. Tais depósitos são igualmente intempestivos, efetuados em 1º de agosto (pág. 22) e 16 de agosto (pág. 34).

Outros depósitos foram efetuados em 30 de agosto (pág. 42), 17 de setembro (pág. 123), 1º de outubro (pág. 138), 15 de outubro (pág. 142) e 31 de outubro (pág. 148).

Aquele aluguel vencido nas parcelas 30 de junho e 15 de julho de 2018 continuou sem pagamento e não houve purgação da mora. Portanto, é inafastável o decreto de despejo.

Não há direito de renovação compulsória do contrato em favor da locatária, razão pela qual é incogitável qualquer indenização por fundo de comércio. Não se trata de locação comercial mas, sim, não-residencial.

Se o locador deixou de realizar reformas no prédio, às quais se obrigou no contrato, e a locatária não as exigiu anteriormente, falta-lhe razão em pedir a condenação ao cumprimento da obrigação no momento (pág. 77), pois haverá desocupação do prédio. E não há prova, nem indícios, de realização de benfeitorias pela locatária, passíveis de indenização ou retenção.

Diante do exposto, **acolho o pedido** e decreto o despejo da ré, **BALDAN SANTOS ACADEMIA**, do prédio locado, assinando-lhe o prazo de quinze dias para desocupação voluntária. Além disso, condeno-a e também ao fiador **ELIANDRO APARECIDO DOS SANTOS** ao pagamento dos aluguel vencido ao tempo do ajuizamento da ação, de R\$ 2.800,00, com correção monetária e juros moratórios, bem dos aluguéis e encargos da locação subsequentes, que se vencerem até a efetiva desocupação do prédio, compensando-se com os valores depositados nos autos, em conta judicial. Responderão, também, pelas custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e por honorários advocatícios fixados em 12% sobre o valor resultado da condenação (os valores depositados pela locatária não afetam a base de cálculo).

PODER JUDICIÁRIO**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Ao mesmo tempo, **rejeito os pedidos** deduzidos pelos réus na reconvenção e condeno-os ao pagamento das custas respectivas e dos honorários advocatícios fixados em R\$ 1.000,00.

A execução das verbas processuais perante os réus **fica suspensa**, nos termos do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil, pois defiro o benefício da gratuidade processual.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 08 de novembro de 2018.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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