



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

SENTENÇA

Processo nº: **1006869-20.2017.8.26.0566**
Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
Requerente: **Iracy Cavaletti Gibin**
Requerido: **Márcio Luiz Campanhone**

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

Vistos,

Iracy Cavaletti Gibin ajuizou ação de cobrança em face de **Márcio Luiz Campanhone** aduzindo, em síntese, que é credora do réu no valor de R\$ 3.892,61 (três mil oitocentos e noventa e dois reais e sessenta e um centavos), referente aos débitos advindos da relação locatícia entre as partes. Sustenta que locou ao réu o imóvel de sua propriedade, localizado na Rua Desembargador Júlio de Faria, nº 1046, Vila Boa Vista, São Carlos, pelo prazo de 36 meses, com início em 27 de fevereiro de 2014 e término em 27 de fevereiro de 2019, pelo valor de R\$ 800,00 mensais. Ocorre que não lhe foram pagos os aluguéis vencidos em maio, junho, julho e agosto de 2016. Salienta que o imóvel foi abandonado pelo réu no mês de junho daquele ano.

Juntou documentos (fls.11/15).

Citado, o réu apresentou contestação, alegando, em síntese, que laborava na empresa de sucatas da filha da autora, sendo que o valor do aluguel era pago diretamente a esta última e não à sua mãe. Aduz que não exigia recibo do pagamento de aluguéis. Atribui o ajuizamento da presente



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

ação como represália pelo fato de ter ajuizado ação trabalhista em face da filha da autora. Afirma que rescindiu o contrato de locação e entregou as chaves do imóvel em maio de 2016 porque estava desempregado e não teria condições de arcar com os pagamentos dos futuros aluguéis. Reconhece a pendência relativa ao aluguel do mês de junho de 2016. Considera desproporcionais e excessivos os valores cobrados nestes autos. Sustenta que depositou antecipadamente a título de caução, o valor de 01 (um) aluguel, valor que não lhe foi devolvido, tampouco utilizado pelo autor. Reconhece o débito de 1 aluguel, mais a multa pela rescisão contratual, no importe de 3 aluguéis, que descontado da caução depositada, perfaz uma dívida de 3 aluguéis, totalizando o valor de R\$ 3.004,08. Requer: a) a improcedência do pedido; b) a concessão dos benefícios da gratuidade de justiça; c) em caso de procedência do pedido, o reconhecimento do excesso na cobrança.

Em impugnação (fls. 49/50) a autora informa que não houve pagamento das contas de energia elétrica e que o réu desocupou o imóvel em agosto de 2016.

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decido.

Passo ao julgamento antecipado do pedido nos termos do art. 355, I, do NCPC, tratando-se de matéria de direito.

De início, defiro os benefícios da gratuidade de justiça ao réu, diante da documentação acostada aos autos (fls. 37/39).

Procedem em parte os reclamos da autora.

A autora pretende, nesta lide, receber o valor dos aluguéis vencidos em maio, junho, julho e agosto de 2016, referentes ao contrato de locação celebrado entre as partes, mais os valores desembolsados a título 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

custas processuais.

Observe-se que a ausência de pagamento do locatício é matéria incontroversa nos autos, mormente em se considerando que o próprio réu reconhece que deixou de efetuar o pagamento do aluguel do mês de junho de 2016, conforme lhe competia.

A autora, na exordial, faz menção que a desocupação ocorreu em meados de junho de 2016 (cf. fls. 02). Ora, se a desocupação ocorreu no mês de junho, conforme admitido pela própria autora na exordial, não há que se falar em cobrança do valor dos aluguéis dos meses subsequentes (julho e agosto). A alteração da data da desocupação e a cobrança das contas de energia elétrica em atraso, em réplica, não podem ser acolhidas porque com a oferta de contestação a lide se estabiliza.

De rigor, quando da elaboração do cálculo de liquidação, a exclusão, do montante cobrado dos valores relativos ao locatício dos meses de julho e agosto, posteriores à data da desocupação e cobrados do réu apenas os meses de maio e junho.

De rigor, ainda, por ocasião do mesmo cálculo, a exclusão do valor referente à caução depositada pelo réu, no valor de 01 salário mínimo (cf. fls.12 do contrato de locação – cláusula 13ª).

No que tange à multa contratual, esta nem sequer foi cobrada pelo autor, embora houvesse previsão expressa na cláusula 12ª do contrato de locação (cf. fls.11/13), logo, não integra o pedido.

Desta forma, procedem parcialmente os reclamos da autora.

Diante do exposto, **julgo procedente em parte** o pedido de cobrança e condeno o réu ao pagamento dos alugueres vencidos em maio e junho de 2016, valor a ser devidamente atualizado desde o vencimento da



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

dívida, além de juros de mora a partir da citação, **descontando-se por ocasião da elaboração do cálculo de liquidação o montante referente aos aluguéis dos meses de julho e agosto de 2016 e do montante referente à caução, no valor de 01 (um) salário mínimo, nos termos da fundamentação supra.**

Sendo sucumbente, arcará o réu com o pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes últimos arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Publique-se e intimem-se.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

São Carlos, 01 de novembro de 2017.