

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

Processo Digital nº: **1003744-10.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento**
 Requerente: **Roseli Aparecida Jorge da Cruz de Simone**
 Requerido: **Abevelli Medeiros Junior**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****Processo nº 1003744-10.2018.8.26.0566.****VISTOS**

ROSELI APARECIDA JORGE DA CRUZ DE SIMONE ajuizou **AÇÃO DE DESPEJO c.c COBRANÇA DE ALUGUÉIS** em face de **ABEVELLI MEDEIROS JUNIOR**, todos devidamente qualificados.

A autora aduz, em síntese, que em 07 de junho de 2017, por intermédio de “Manzini Consultor Imobiliário”, firmou contrato de locação com o requerido pelo prazo de 30 meses, período de 07/06/2017 a 07/12/2020. Fixaram aluguel de R\$875,00, para pagamento todo dia 12 de cada mês; acordaram ainda que, caso o aluguel fosse pago até a data determinada, o valor teria um desconto de R\$175,00, e em caso de atraso, o valor do aluguel seria acrescido de uma multa de 10%. Já em 04/12/2017, celebrou distrato com a empresa “Manzini Consultor Imobiliário” e em 15/01/2018 notificou o requerido sobre a contratação da empresa “Cia do Imóvel” que continuaria a administração. Diante do inadimplemento do requerido (aluguéis de fevereiro a abril de 2018, energia elétrica dos meses de março e abril de 2018, contas de água de março e abril de 2018, multa de três aluguéis, prevista na cláusula 14ª) requer a rescisão do contrato de locação e a decretação do despejo, condenando o requerido no pagamento dos alugueres e custas processuais e honorários advocatícios.

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

A inicial veio instruída por documentos às fls. 06/45.

Devidamente citado o requerido apresentou defesa (fls.63/74), alegando preliminarmente a inexistência de interesse processual, devendo assim, a ação ser extinta sem resolução do mérito. No mérito alega que vinha efetuando todos os pagamentos nas datas acordadas, através de depósitos bancários na conta fornecida pela administradora. Alega ainda que, todos os procedimentos sempre ocorreram de forma harmoniosa. Apresentou Reconvenção alegando não ter débito algum com o reconvindo, em relação aos gastos de água, energia elétrica e IPTU e muito menos tem relação com a multa por quebra de contrato. Aduz que a reconvinda está cobrando uma dívida que já foi paga, dessa forma, requer a condenação da reconvinda ao pagamento de todos os valores efetivamente pagos, incluindo a multa.

Sobreveio réplica às fls. 98/101.

Instados a produzirem provas (fls.118), o requerente informou não ter interesse (fls.122) e o requerido permaneceu inerte (cf. fls. 125).

A reconvenção foi extinta em razão do silêncio do reconvinte em providenciar o solicitado pelo juízo (fls.118).

É o relatório.

DECIDO.

Inicialmente deve ser afastada a preliminar de falta de interesse de agir, já que a cumulação de ambas as pretensões (despejo e cobrança) é expressamente autorizada pelo artigo 62, inc. I, da Lei de Locações.



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

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

Ademais, a escolha pelo procedimento ordinário não traz qualquer prejuízo ao devedor; pelo contrário, o beneficia.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL – AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA – Interesse processual da autora em relação à cobrança. Reconhecimento. Possibilidade de cumulação de ambas as pretensões (art. 62, inc. I, da Lei de Locações). Escolha entre a via executiva e a ação de cobrança que compete ao credor, já que não há prejuízo à defesa. Carência da ação de cobrança afastada. Recurso provido (TJSP, AI 2047218-34.2016.8.26.0000, Rel. Des. Luis Fernando Nishi, DJ 28/04/2016).

No mérito.

A ação de despejo por falta de pagamento é o remédio jurídico colocado à disposição do locador para reaver a posse de imóvel quando o locatário estiver inadimplente no pagamento dos alugueres/encargos da locação.

A tese de defesa – pagamento – não foi demonstrada pelo requerido. Aquele que paga deve guardar consigo “recibos” ou documentos similares.

Se o réu realmente pagou e não se acautelou de recolher para si os necessários recibos, pagou mal; e quem paga mal paga duas vezes.

O único débito cujo pagamento está comprovado nos autos é a conta de energia com vencimento em 18/05/2018. Embora com atraso, encontra-se devidamente quitada (a respeito confira-se fls. 89).



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

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

Os demais recibos trazidos com a contestação não dizem respeito aos meses cobrados.

A autora cobra aluguéis dos meses de fevereiro a abril de 2018; conta de energia elétrica de março e abril de 2018; contas do SAAE de maio e abril do mesmo ano. Além da multa prevista na cláusula 14ª do contrato (no valor de três aluguéis).

Os recibos comprovam o pagamento dos aluguéis dos meses de agosto de 2017 a janeiro de 2018; conta de energia de junho e agosto de 2017 e junho de 2018; contas de água de esgoto de agosto de 2017 e maio de 2018 (que foi quitada apenas em junho do mesmo ano).

A respeito confira-se documentos de fls. 84/89.

Por outro lado, deve ser excluído do montante perseguido, o valor equivalente a **multa** prevista na cláusula 14ª do contrato, uma vez que a desocupação não está ocorrendo voluntariamente ou por infringência ao inciso II, do artigo 9º, da Lei 8.245/91, mas em decorrência de despejo decretado judicialmente, nos termos do inciso III, do mesmo artigo.

A multa, assim, é indevida, pois só aplicável quando a restituição do imóvel se dá por ato autônomo ou espontâneo do locatário, ou quando o locatário provoca a rescisão da locação e é despejado por infringência legal ou contratual (art. 9º, inciso III).

Assim, do valor cobrado (R\$ 3.582,54) devem ser subtraídos os valores de R\$ 74,93 e R\$ 2.625,00.

É o que basta para a solução desta LIDE.

Assim, ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido inicial, para rescindir o contrato de locação, nos termos do art. 9º, III, da Lei 8.245/91, e



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

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

DECRETAR O DESPEJO de **ABEVELLI MEDEIROS JUNIOR**, assinalando-lhe, para voluntária desocupação, o prazo de **QUINZE (15) DIAS**, nos termos do art. 63, parágrafo 1º, "b", da Lei acima referida.

Outrossim, **CONDENO o requerido A PAGAR à autora, ROSELI APARECIDA JORGE DA CRUZ DE SIMONE**, a quantia de R\$ 882,61 (oitocentos e oitenta e dois reais e sessenta e um centavos), com correção a contar de abril de 2018, mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação. Deve, ainda, pagar os encargos que se venceram no curso da lide, nos termos do artigo 323, do CPC.

Ante a sucumbência recíproca, as custas e despesas do processo deverão ser rateadas na proporção de 50% para cada parte. No mais, a autora fica condenada ao pagamento de honorários advocatícios ao patrono do postulado que fixo em 15% do valor total da condenação e o requerido, por sua vez, fica condenado ao pagamento de honorários advocatícios ao patrono da autora, que da mesma forma, fixo em 10% sobre o valor total da condenação. Em relação ao postulado, deverá ser observado o disposto no art. 98, parágrafo 3º do CPC, tendo em vista que as fls. 118 foi deferido ao mesmo os benefícios da gratuidade de justiça.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença, fazendo o requerimento necessário nos termos dos artigos 523 e 524, do CPC.

P.I.

São Carlos, 26 de novembro de 2018.

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