

**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: **1009129-07.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Ferreira & Calissi Negócios Imobiliários - New York Brokers**
 Requerido: **Jorge Henrique Ludovico Ramos e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

New York Brokers propôs(useram) ação de despejo cumulada com ação de cobrança de aluguéis e encargos locatícios contra Jorge Henrique Ludovico Ramos e Joyce Fernanda dos Santos, com base no descumprimento de contrato de locação pela(s) parte(s) ré(s).

A(s) parte(s) ré(s) foi(ram) citada(s), desocupou(aram) o imóvel e não contestou(aram).

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, II, do NCPC, diante da revelia operada. Tendo em vista a revelia, reputam-se verdadeiros os fatos afirmados pela parte autora, em conformidade com o disposto no art. 344 e 345 do NCPC.

O pedido de despejo resta prejudicado ante a desocupação no curso do feito.

O pedido de cobrança é parcialmente procedente, lembrando que os efeitos da revelia dizem respeito aos fatos, não ao direito. Isto porque deve ser excluída a multa por infração contratual, que consta da planilha de fls. 24.

A multa que está sendo cobrada não é a moratória devida pelo não-pagamento dos aluguéis e encargos. A multa moratória decorrente de tal fato corresponde à perda do bonus de pontualidade. Na realidade a multa cobrada, de 3 aluguéis, é compensatória e decorrente do descumprimento de outras obrigações contratuais.

A multa compensatória, porém, não é devida. É que tal encargo não pode ser


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

cobrado com fundamento na impontualidade do pagamento dos aluguéis e dos encargos da locação. Se assim fosse, teria o mesmo fundamento que a perda do bonus de pontualidade, e haveria *bis in idem*. Seu fundamento deve estar no descumprimento de outra obrigação contratual que não a impontualidade, que não a simples mora da obrigação principal da locatária. No caso dos autos, a inicial sequer narra o descumprimento de outra obrigação contratual. Consequentemente, a pena civil deve ser afastada.

Quanto aos honorários advocatícios previstos no contrato, serão estes excluídos e, em seu lugar, arbitrados honorários sucumbenciais nos termos do art. 85 do CPC.

Isto porque "há de se distinguirem as hipóteses: se se trata da emenda da mora, incide a alínea "d", inciso II, da Lei 8.245/91. Se, todavia, cuidar-se de sucumbência normal, qual é o caso, os honorários deverão ser fixados pelo juiz com observância dos critérios de que cogita o art. 20, do Código de Ritos [de 1973]." (STJ, REsp 688.419/SP, Rel. Min. JOSÉ ARNALDO DA FONSECA, 5ªT, j. 20/10/2005).

Quanto às demais cobranças, a ação é procedente uma vez que, com a revelia, presumem-se verdadeiros os fatos alegados na inicial, de modo que, não havendo pagamento dos aluguéis, impõe-se a rescisão do contrato com o consequente despejo, bem como a condenação da(s) parte(s) ré(s) ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios impagos.

Ante o exposto, julgo prejudicado o pedido relativo ao despejo e, quanto à cobrança, julgo parcialmente procedente a ação para condenar a(s) parte(s) ré(s), solidariamente, a pagar à(s) parte(s) autora(s) os aluguéis (sem desconto de pontualidade) e encargos locatícios, excluída a multa por infração contratual, referentes ao mês de 06.2016 e seguintes, até a data da imissão na posse (01.06.2017), com atualização monetária pela Tabela do TJSP e juros de 1% ao mês, ambos desde cada vencimento. Tendo em vista que a parte autora decaiu de parte mínima do pedido, condeno-os ainda nas custas e despesas e honorários advocatícios, arbitrados estes últimos em 10% sobre o valor da condenação.



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

A intimação pessoal da(s) parte(s) ré(s) a respeito desta sentença é desnecessária, pois, nos termos do art. 346 do NCPC: "*Os prazos contra o revel que não tenha patrono nos autos, fluirão da data de publicação do ato decisório no órgão oficial*".

P.I.

São Carlos, 30 de novembro de 2017.

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