



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 Físico nº: **0015475-93.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Soeli Sanchez**
 Requerido: **Egidio Luis Bellotti**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Aos 16 de abril de 2015, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito, o Exmo. Sr.
 Dr. **MILTON COUTINHO GORDO**.
 Eu,....., esc., digitei e subscrevi.
 Processo nº 1585/13

VISTOS

SOELI SANCHEZ ajuizou esta **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO cc COBRANÇA** em face de **EGDIO LUIS BELLOTTI**, todos devidamente qualificados.

Aduziu a autora que locou ao requerido imóvel de sua propriedade e este se tornou inadimplente em relação aos aluguéis desde maio de 2013 e em relação aos encargos locatícios desde junho de 2012, motivo pelo qual ajuizou a presente ação.

Regularmente citado, o requerido contestou às fls. 43 e ss alegando preliminar de carência da ação. No mérito, sustentou que está em dia com suas obrigações e que as alegações da inicial são inverídicas.



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

Em reconvenção, pediu a condenação da autora a pagar uma indenização por danos morais e materiais no valor de 40 salários mínimos (fls. 164/167), em virtude de ter ajuizado a presente ação sem “justa causa” (textual fls. 167).

Sobreveio contestação à reconvenção às fls. 218/239 e réplica às fls. 240/260.

As partes foram instadas a produzir provas. A autora pediu o julgamento antecipado da lide e o requerido não se manifestou (fls. 265 e 266).

Declarada encerrada a instrução, as partes apresentaram memoriais às fls. 269/270 e 272/275.

É o relatório.

D E C I D O.

A questão trazida como “preliminar” se entrelaça com o mérito e com ele deve ser equacionada. Se o direito não protege determinado interesse significa que a ação deve ser julgada improcedente e não que a autora carece da ação.

A lide tem como objeto a locação do imóvel sito na rua Pará, nº 204, Jardim Pacaembu, nesta cidade de São Carlos.

A autora ingressou em juízo denunciando inadimplência do réu em relação a dois locativos (meses de maio de junho de 2013), encargos de água dos meses de outubro e dezembro de 2012, maio, julho e agosto de 2013, e despesas com a CPFL referente aos meses de agosto, outubro, novembro e dezembro de 2012 e julho de 2013.

Todavia, ao que se logrou apurar (confira-se fls. 65, 66, 77/78, 83/84, 93/94, 97/98, 99/100, 120/121, 124/125, 126/127, 128/129 e 143/144) e acabou sendo



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

confirmado na réplica, tanto os locativos como os encargos foram pagos (embora com atraso).

A autora confirmou ter recebido os locativos, inclusive aqueles que se venceram no curso da lide (também com atraso).

Nessa linha de pensamento, me parece que não é o caso de decretar o despejo.

Se os montantes foram recebidos sem ressalva é porque a autora concedeu ao locatário o desconto dos consectários decorrentes da mora.

Mesmo no tocante à cobrança, a autora não tem razão.

É certo que o locativo vencido em 12/06/2013 foi pago em 22/08/2013 (fls. 66) com mais de dois meses de atraso. Já o locativo vencido em 12/07/2013 foi pago em 10/10/2013, com quase três meses de atraso.

Ocorre que – como já dito - sem qualquer ressalva a autora recebeu os pagamentos a destempo, firmando os competentes recibos; o mesmo ocorreu com locativos vencidos no curso da lide...

A respeito confira-se fls. 69 e ss.

Assim, tudo indica ter ocorrido o “perdão” dos encargos, até porque com base na regra do art. 313 do Código Civil a locadora não estava obrigada a tanto.

Já as penalidades relativas a água e luz, que são decorrentes de pagamentos efetivados com atraso, foram incluídas nas contas seguintes e quitadas pelo postulado.

Por fim, não vejo também motivo para deferir ao postulado indenização por danos morais, devendo a reconvenção ser julgada improcedente.



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 autora vem a juízo exercendo/deduzindo pleito adequado, em tese, ao ordenamento jurídico e não há nos autos qualquer indício de que manejou o processo para fim espúrio.

“Mutatis mutandis” confira-se REsp 866725/MT, julgado em 21/11/06, DJ 04/12/06, p. 315, e, ainda, Apelação Cível 70024046898, 10ª Câmara Cível do TJRS.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTES** o pleito principal e a reconvenção.

Diante da sucumbência recíproca as custas serão rateadas entre as partes e cada qual arcará com os honorários de seu procurador.

P.R.I.

São Carlos, 18 de junho de 2015.

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