



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

CONCLUSÃO

Em 27/01/2014 16:56:00, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.
 Eu, _____, Escr., subscrevi.

SENTENÇA

Processo nº: **0005596-62.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Pedro Luiz Meo**
 Requeridos: **Fernanda Augusto Telles e José Telles Filho**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Pedro Luiz Meo move ação em face de **Fernanda Augusto Telles e José Telles Filho**, alegando ter celebrado com os réus contrato de locação do prédio não residencial situado nesta cidade, na Rua Major Manoel Antonio de Mattos, 1786, Jardim Brasil, sendo que o valor do último aluguel mensal foi de R\$ 2.142,22. Os réus deixaram de pagar os aluguéis e encargos da locação no período de outubro/2012 até março/2013, valor que acrescido das custas do processo e honorários advocatícios atingiu o importe de \$ 18.190,06. Os réus já desocuparam o imóvel por força do acordo celebrado às fls. 81/82, alvo da sentença homologatória de fl. 83. Entretanto, não pagaram o débito supra e nem os aluguéis e encargos da locação subsequentes ao período acima referido. Pede sentença de procedência para condenar os réus, solidariamente, a lhe pagarem o débito supra mencionado, com os encargos moratórios, honorários advocatícios e custas, inclusive os vincendos. Documentos às fls. 9/30.

Os réus foram citados à fl. 36 e contestaram à fls. 38/41 e disseram que a via eleita é inadequada para a cobrança dos aluguéis e encargos da locação, uma



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

vez que o autor tem o contrato de locação por escrito que é título executivo extrajudicial, pelo que a cobrança deve ser efetuada pela via executiva. Não negam o débito objeto da cobrança. O prédio era usado para o funcionamento de um centro de ensino, empresa de propriedade da contestante, mas passou a ter revezes financeiros que dificultaram a satisfação do débito. Propõe-se a pagar a dívida em 12 parcelas.

Réplica às fls. 49/65.

As partes celebraram o acordo de fl. 78, que foi homologado. Às fls. 38/40 surgiu a informação de que os réus não apresentaram proposta para o autor visando à celebração do acordo quanto ao pedido inicial.

É o relatório. Fundamento e decido.

Originariamente, a pretensão do autor surgiu cumulativa: resolução do contrato de locação de fls. 10/20 celebrado com os réus, por inadimplemento das obrigações pecuniárias causado por estes, bem como cobrança dos aluguéis e encargos da locação vencidos e os que se vencerem no curso da lide até a entrega das chaves do prédio não-residencial objeto da locação.

Os réus desocuparam o imóvel em cumprimento ao acordo celebrado às fl. 78, conforme noticiado pelo autor às fls. 81/82, desocupação essa que ocorreu em 19.08.2013.

O autor adequadamente ajuizara o pedido cumulativo já referido, dando assim oportunidade aos réus para a purgação da mora, de modo a garantir a subsistência do vínculo contratual locatício. As tarifas de água e esgoto, energia elétrica e as parcelas do IPTU poderiam gerar questionamentos múltiplos, capazes inclusive de comprometer a liquidez e certeza do título executivo extrajudicial consubstanciado no instrumento de contrato de locação. Nada impedia pois que o autor optasse para a cobrança dos aluguéis e encargos da locação da ação de conhecimento/condenatória. Nenhum prejuízo adveio para os réus em razão dessa escolha processual feita pelo autor. O procedimento ordinário tem estrutura dilargada que permite maior desempenho do réu para o exercício da ampla defesa. Se o autor tivesse optado pela execução, o convênio com a SERASA permitiria a inscrição do nome dos réus no cadastro de inadimplentes, restringindo seu crédito. Ademais, os réus confessaram os débitos apontados na inicial, tanto que se propuseram a amortizá-lo em 12 parcelas mensais e consecutivas de idêntico valor, proposta



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

recusada pelo autor.

Procede pois o pedido de cobrança de aluguéis e dos encargos da locação discriminados à fl. 5 e complementados pela planilha de fl. 40. Com efeito, os réus desocuparam o imóvel em 19.08.2013, daí a ampliação da dívida de aluguéis e encargos da locação do período subsequente àquele identificado na planilha de fl. 5, qual seja, concernente aos aluguéis e encargos da locação vencidos em 20.04.2013 até 19.08.2013.

Embora à época da propositura da ação a dívida se restringia a R\$ 15.208,02 e mais os honorários advocatícios, é fato que ao tempo da desocupação do prédio locado, esse débito ascendeu a R\$ 30.703,60. O autor pretende receber a título de honorários advocatícios 20% sobre o montante daquele débito, sustentando que essa sua pretensão tem previsão no § 1º da cláusula XIII do contrato de locação (fl. 13).

Referida cláusula foge do princípio do equilíbrio contratual na medida em que esse percentual de honorários advocatícios foi estabelecido apenas para agravar a situação dos locatários. Trata-se de estipulação potestativa, pois criada para favorecer apenas a posição do senhorio. Por outro lado, há de se lembrar que o juiz quem detém competência para arbitrar os honorários advocatícios sobre as diretrizes indicadas no § 4º, do art. 20, do CPC. Ora, na situação posta nos autos constata-se que a demanda primou pela simplicidade, tanto que os réus confessaram o débito e até se animaram a pagá-lo em parcelas. Esses dados objetivos permitem que se fixem os honorários advocatícios em 10% do valor da dívida principal, percentual que satisfaz inclusive o desempenho do ilustre advogado do autor.

JULGO PROCEDENTE EM PARTE A AÇÃO para condenar os réus, solidariamente a pagarem ao autor R\$ 30.703,60, dos aluguéis e encargos da locação vencidos mensalmente em 20.10.2012 até 19.08.2013, além de 10% de honorários advocatícios sobre esse montante e custas processuais iniciais de R\$ 297,81 e as custas processuais finais. Sobre as verbas da condenação incidirão correção monetária e juros de mora de 1% ao mês desde 12.12.2013, já que o autor cuidou de acrescentar correção monetária, multa e juros de mora ao período anterior, a partir do vencimento de cada uma das verbas que integraram o total da condenação.

Depois do trânsito em julgado, intime-se o autor para, em 10 dias, apresentar o requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada material. Assim que apresentado esse requerimento, intemem-se os réus para, em 15 dias, pagarem a dívida exequenda, sob pena de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

multa de 10%, honorários advocatícios de 10% sobre o valor do débito e custas ao Estado de 1%.

Caso não haja pagamento, intime-se o autor para, em 10 dias, indicar bens à penhora.

P.R.I.

São Carlos, 30 de janeiro de 2014.

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