

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1002963-22.2017.8.26.0566
Classe - Assunto	Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel
Requerente:	Ana Maria Nunes Amorim
Requerido:	Juliana Caetano

ANA MARIA NUNES AMORIM ajuizou ação contra **JULIANA CAETANO**, pedindo a decretação do despejo da ré do imóvel situado na Rua José Teixeira, nº 63, Parque Sisi, nesta cidade, haja vista a falta de pagamento dos aluguéis e encargos da locação, a cujo pagamento também almeja a condenação, com as obrigações que se vencerem no curso do processo.

A ré foi citada e apresentou defesa, aduzindo que o atraso no pagamento dos aluguéis se deu em razão de estar desempregada, pleiteando, assim, a concessão de prazo para quitação da dívida.

Manifestou-se a autora, insistindo nos termos iniciais.

Após determinação deste juízo, a ré regularizou sua representação processual.

É o relatório.

Fundamento e decido.

As partes firmaram contrato verbal de locação do imóvel situado na Rua José Teixeira, nº 63, Parque Sisi nesta cidade, pelo valor mensal de meio salário mínimo. Alega a autora que a ré deixou de pagar os encargos da locação a partir do mês de agosto de 2016, fato não impugnado pela ré na contestação, de modo que, decorrido o prazo sem purgação da mora, o pedido de despejo deve ser julgado procedente.

Com relação à cobrança dos aluguéis e encargos da locação, não cabe a este juízo ampliar o prazo para pagamento da dívida, pois tal medida depende de expressa anuência da parte credora, a qual não ocorreu nestes autos. Assim, de rigor a condenação da ré ao pagamento dos aluguéis devidos desde agosto de 2016 até a data da efetiva desocupação do imóvel.

É vedada a vinculação do valor do aluguel à variação do salário mínimo,

1002963-22.2017.8.26.0566 - lauda 1

PODER JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

consoante dispõe a Lei 8.245/91, artigo 17. Por isso, utilizado o valor vigente em agosto de 2016, R\$ 440,00, adotar-se-á a variação do IGP-M, limitado ao valor cobrado na planilha (fls. 3), o que na prática representará o preavalecimento da planilha, pois inferior.

"O aluguel deve ser fixado em moeda legal nacional (Real). É válida cláusula contratual que estabelece o aluguel em um salário mínimo, desde que convertida em moeda corrente por ocasião do primeiro pagamento, seguindo-se, 'a posteriori', o reajustamento segundo os índices oficiais escolhidos pelas partes. É vedado por lei o atrelamento do valor locativo à variação do salário mínimo (artigo 17, Lei 8245/91)." (Apelação nº 636.150-00/8, 11ª Câmara, rei. Clóvis Castelo).

Tratando-se de contrato verbal, sem expressa previsão de cláusula penal, descabe condenar à ré ao pagamento de multa moratória. Conforme leciona Gil do Santos: *"Vale dizer que, tratando-se de locação verbal, não é possível exigir-se quaisquer desses acréscimos, mas apenas os que a lei prevê (juros de mora de um por cento e atualização do débito por índices legais"* (Locação e Despejo, Saraiva, 5ª ed., 2004, pág. 464). Nesse sentido:

"CIVIL. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUEIS. ERRO MATERIAL EM RELAÇÃO À DATA EM QUE EFETIVADA A ENTREGA DAS CHAVES. OCORRÊNCIA. APLICAÇÃO DE MULTA MORATÓRIA EM CONTRATO VERBAL DE LOCAÇÃO. INADMISSIBILIDADE. 1. A apelante admitiu que desocupou o imóvel em 04/06/2015, o que não foi refutado pelo autor – que inclusive admitiu ser a requerida devedora dos locativos relativos aos meses de novembro/2014 a junho/2015, informação que também consta da planilha de débito atualizado. 2. "Ajustada a locação verbalmente, descabe falar-se em multa moratória, cuja exigência pressupõe expressa previsão contratual". 3. Recurso provido. (TJSP, Apelação nº 1001558-84.2015.8.26.0609, 35ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Artur Marques, j. 23/09/2016).

Diante do exposto, **acolho os pedidos** e decreto o despejo da ré do imóvel locado, assinando-lhe o prazo de quinze dias para desocupação voluntária. Outrossim, condeno-a ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação, vencidos até a data do ajuizamento da ação, com **exclusão** da multa moratória, além daqueles que se venceram posteriormente, até a efetiva desocupação do prédio, com correção monetária e juros moratórios, bem como das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e honorários advocatícios do patrono da autora fixados em 15% do valor da condenação.

Vedo a vinculação do reajuste do aluguel à variação do salário mínimo, mas enfatizo que prevalecerá o valor dela resultante, apontado na planilha de cálculo de fls. 3, se inferior à variação do IGP-M.

PODER JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

A execução das verbas processuais **fica suspensa**, nos termos do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil, pois defiro à ré o benefício da justiça gratuita.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 19 de junho de 2017.


Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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