

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****6ª VARA CÍVEL****RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1010848-25.2017.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Ismael Carlos Biagioni e outros**
 Requerido e Fiador (Passivo): **Elisabeth de Oliveira Assis Pires e outros**

Juiz de Direito: Dr. **João Roberto Casali da Silva****Vistos.**

-

ISMAEL CARLOS BIAGIONI, ARTHUR BIAGIONI JÚNIOR, LÉA DE AZEVEDO BIAGIONI, VICTOR DE AZEVEDO BIAGIONI, DOROTI BIAGIONI MANTOVANI, HELENA BIAGIONI, ISABEL CRISTINA BIAGIONI e MARLENE HADDAD BIAGIONI ajuizaram ação de **DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO c.c. COBRANÇA** contra **ELISABETH DE OLIVEIRA ASSIS PIRES, ANTONIO RODRIGO DE OLIVEIRA PIRES, DERÇO DE OLIVEIRA, NILVA DE FÁTIMA DE OLIVEIRA CLAUDINO, DARCI DE OLIVEIRA CLAUDINO e NELI APARECIDA DE OLIVEIRA**, alegando, em resumo, que em 17.09.2015 locaram aos primeiros acionados imóvel localizado na Rua Gonçalves Dias, 887, Centro, nesta cidade, para fins comerciais, com prazo inicial de 30 meses, mediante o aluguel mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais). Os acionados encontram-se em débito com os aluguéis vencidos a partir de maio/2017, e outras despesas inerentes à locação do imóvel. Pleiteiam a declaração de rescisão do contrato, o despejo e condenação dos acionados ao pagamento da dívida em aberto.

Os requeridos **ELISABETH, ANTÔNIO e DARCI** foram citados (págs. 78, 80 e 82).

Houve desistência da ação quanto aos acionados **DERÇO e NELI** (pág.99) e **NILVA** (pág.144/145).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Os requeridos ELISABETH e ANTÔNIO apresentaram contestação na qual impugnaram a cobrança da cláusula penal cumulada com a multa moratória e o valor dos honorários advocatícios incluídos na planilha inicial.

A acionada DARCI não apresentou defesa.

É o relatório.

DECIDO.

Julgo este processo no estado em que se encontra, por não haver necessidade de produção de provas.

Trata-se de ação em que os autores buscam a retomada de imóvel locado aos acionados, pela falta de pagamento dos aluguéis e encargos.

O benefício da justiça gratuita não pode ser deferido aos requeridos ELISABETH e ANTONIO RODRIGO.

Como destacado na decisão de págs. 144/145, a lide versa sobre locação de imóvel comercial de consideração valor, o que se mostra incompatível com a alegada hipossuficiência, e intimados a prestar esclarecimentos sobre sua condição financeira, mantiveram-se silentes, não apresentando manifestação nos autos (pág. 156).

Diante disso, **indefiro** o pedido de justiça gratuita.

Registre-se que os autores não aceitaram a proposta de parcelamento apresentada (págs. 137/138).

No mais, o pedido inicial deve ser julgado procedente, com pequena ressalva quanto aos valores postulados, com exclusão da multa contratual e adequação do valores dos honorários advocatícios.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Registre-se, por primeiro, que os honorários consignados na petição inicial somente prevaleceriam em caso de eventual purgação da mora, postura não adotada pelos locatários.

O valor inicialmente apontado tem previsão contratual. Porém, não havendo pagamento espontâneo e mostrando-se necessária esta ação, nem emenda da mora, há de prevalecer o arbitramento judicial que far-se-á, nesta sentença, na diretriz do artigo 85, do Código de Processo Civil.

Em precedente similar, ora invocado como razão de decidir, assim se estabeleceu:

"LOCAÇÃO DE IMÓVEL [...] Arbitramento de honorária sucumbencial que prevalece ante a contratação anterior entre as partes.

...

Prevalece, a tal respeito, o arbitramento judicial. O outro valor teria aplicação somente entre as partes, antes da decisão judicial" (Apelação 1011299-31.2017.8.26.0011, da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, relator Desembargador Caio Marcelo Mendes de Oliveira, j., 31.07.2018, v.u.).

A multa cobrada à título de cláusula penal, todavia, deve ser excluída, pois não pode conviver, em hipóteses como a dos autos, com a multa pelo inadimplemento. Em sua planilha, os autores já incluíram a multa moratória de 20%, como previsto no contrato, de modo que, pena de *bis in idem*, deve ser excluída a cláusula penal que estaria sendo exigida por conta do mesmo fundamento.

Invoque-se, novamente, o precedente jurisprudencial:

"APELAÇÃO – AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA - LOCAÇÃO - Exclusão da multa compensatória, pois inexistente fato gerador autônomo que a permita incidir paralelamente à multa moratória.

...

Com efeito, é possível o cúmulo de multa moratória com multa compensatória se, a despeito do inadimplemento referente à mora do pagamento, for identificado outro inadimplemento do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

contrato. Caso haja um só tipo de inadimplemento, impossível que ele sirva de causa para a incidência de ambas as multas, sobe pena de ser configurado o bis in idem.

...

In casu, além da falta de pagamento, não há notícia de qualquer outro inadimplemento, já que contrato se encontrava prorrogado por prazo indeterminado. Assim, diante da já contabilizada multa moratória, revela-se descabida a aplicação da multa compensatória" (Apelação 1003827-20.2016.8.26.0526, da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Desembargador Hugo Crepaldi, j., 05.07.2018, v.u.).

No mais, como mencionado, a mora dos inquilinos é incontroversa, de modo que impõe-se o acolhimento do pedido inicial, com a consequente decretação do despejo e condenação dos acionados ao pagamento dos valores em aberto, com as ressalvas já feitas.

Isso posto **JULGO PROCEDENTE** esta ação movida por **ISMAEL CARLOS BIAGIONI, ARTHUR BIAGIONI JÚNIOR, LÉA DE AZEVEDO BIAGIONI, VICTOR DE AZEVEDO BIAGIONI, DOROTI BIAGIONI MANTOVANI, HELENA BIAGIONI, ISABEL CRISTINA BIAGIONI e MARLENE HADDAD BIAGIONI** contra **ELISABETH DE OLIVEIRA ASSIS PIRES, ANTONIO RODRIGO DE OLIVEIRA PIRES e DARCI DE OLIVEIRA CLAUDINO**, acolhendo o pedido inicial, declarando rescindido o contrato de locação, e decretando o despejo dos acionados, assinando o prazo de 15 dias para desocupação voluntária, pena de despejo forçado. Expeça-se, *desde já*, mandado de notificação e despejo. **Condeno** os acionados ao pagamento da importância de R\$ 15.798,98 (quinze mil, setecentos e noventa e oito reais e noventa e oito centavos)), referente aos aluguéis e encargos vencidos, conforme discriminado na petição inicial e na fundamentação, bem como aos que se venceram no curso da ação, e até efetiva desocupação, conforme se apurar em liquidação por cálculo. Os autores decaíram de parcela mínima do pedido (art. 86, pár. único, do Código de Processo Civil), de modo que os requeridos responderão *in totum* pelas custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da dívida.

P.R.I.

Araraquara, 03 de agosto de 2018.

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