



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0017551-90.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Rosmey Saud Maluf**
 Requerido: **Marcos da Costa Steves**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

ROSMEY SAUD MALUF, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança em face de Marcos da Costa Steves, alegando ter locado ao réu o imóvel da rua Santa Cruz, nº 657, Centro, São Carlos, que estaria em mora no pagamento do IPTU e das contas de consumo de água, desde março de 2011 e até setembro de 2013, totalizando dívida de R\$ 10.496,41, a qual não teria sido quitada, a despeito da notificação a ele enviada, reclamando assim a decretação do despejo, com a condenação do réu ao pagamento dos valores em aberto.

O réu contestou o pedido sustentando, em preliminar, que a autora não é a proprietária do imóvel, sendo assim parte ilegítima a responder à presente demanda; no mérito, aduziu que os aluguéis estão em dia e que a obrigação de pagamento do IPTU não foi contratada, sendo de aplicar-se o disposto no art. 940 do Código Civil, enquanto em relação às contas de consumo de água aponta que pelo fato de a autora não ter pago referidos valores, não poderia se sub-rogar no direito de cobrança, esclarecendo mais que o valor dessas contas acha-se em discussão nos autos do processo nº 0013083-83.2013, em trâmite pela Vara da Fazenda Pública local, destacando ter realizado reparos no imóvel, cujo encargo seria da autora, que até hoje não o ressarcuiu, de modo a concluir pela improcedência da ação.

A autora replicou sustentando ser herdeira do Sr. *Mussa Saud*, que figura como proprietário do imóvel, sendo pois parte legítima para propor a presente ação, tanto assim que firmou o contrato e sempre assinou os recibos emitidos ao réu; no mérito, aduz que o débito de IPTU é encargo do locatário e que embora tenha havido posterior isenção do pagamento desse tributo, ao tempo da propositura da ação a dívida existia, não havendo se falar em aplicação do art. 940 do Código Civil, aduzindo, em relação às contas de consumo de água, que embora tenha havido adequação de valores, a dívida ainda existe e não foi paga pelo réu, de modo que reiterou os pedidos da inicial.

É o relatório.

Decido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Com o devido respeito ao réu, o fato de que a autora não figure como proprietária do imóvel não retira sua legitimidade ativa, atento a que seja ela a locadora, conforme contrato de fls. 10.

No mérito, cumpre considerar que o fato de os aluguéis estarem sendo pagos em dia, não sendo questão tratada na inicial, não pode servir a justificar ou a afastar a análise das questões referente ao imposto e às despesas de consumo de água, temas nos quais a autora firma se pleito de despejo.

Em relação ao IPTU, nos termos do que regula a cláusula 19ª do contrato, foi imputado ao réu a obrigação de arcar com as despesas “*de condomínio*” (sic. – fls. 11), nas quais, com o devido respeito à autora, não se tem por incluído dito imposto, conforme pode ser lido nas alíneas *a. a i.* do §1º, do art. 23 da Lei de Locação (*Lei nº 8.245/91*).

O IPTU, como imposto que é, figura como obrigação do locador, a propósito do inciso VIII do art. 22, da mesma Lei de Locação (*Lei nº 8.245/91*), de modo que tem razão o réu em relação a essa questão.

No que diz respeito aos valores referentes às contas de consumo de água, o fato de que haja discussão judicial não dá ao locatário o direito de deixar de honrar todo e qualquer pagamento das contas em discussão.

A dívida existe, tanto que o réu não nega sua existência, e o contrato prevê expressamente a obrigação do réu arcar com referido pagamento (*cláusula 19ª*).

Quanto à ação nº 0013083-83.2013, em trâmite pela Vara da Fazenda Pública local, não visa, esta demanda, a extinção da obrigação, mas tão somente evitar o corte no fornecimento da água a despeito de sua inadimplência (sic., *leia-se às fls. 86 – extrato do processo*).

Ou seja: há mora no pagamento e, via de consequência, manifesta infração contratual, sendo o suficiente a sustentar o pedido de despejo, que fica, assim, acolhido.

No que respeita ao pedido de cobrança, igual sorte não assiste à autora, pois que referidos débitos de consumo de água não cofiguram obrigação *propter rem* e, assim, por não obrigar a pessoa do locador, tornam a autora parte ilegítima para a demanda de cobrança.

Veja-se a jurisprudência: “*LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTA DE CONSUMO DE ÁGUA E MULTA POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ILEGITIMIDADE ATIVA DA LOCADORA PARA A COBRANÇA DO ENCARGO LOCATIVO. RECONHECIMENTO DE OFÍCIO. MULTA CONTRATUAL DEVIDA. Natureza pessoal e não propter rem do débito decorrente de contraprestação por serviço de fornecimento de água, que não tem relação direta com o bem, mas, sim, com o usuário. Legitimidade ativa para a cobrança da prestadora do serviço. Aplicação do art. 305 do CC que somente prevê o direito de reembolso ao terceiro que paga a dívida. Quitação das contas em questão não comprovada pela autora. Locatária que não se desincumbe de comprovar que quitou os débitos ou que se eximiu da responsabilidade assumida na contratação. Multa por descumprimento contratual que é devida. Abusividade da multa não reconhecida. Locação que não retrata uma relação de consumo. Ilegitimidade ativa reconhecida, de ofício, quanto à pretensão de cobrança das contas de consumo de água e recurso desprovido*” (cf. Ap. nº 0100599-57.2008.8.26.0004 - 27ª Câmara de Direito Privado TJSP - 27/05/2014 ¹).

Logo, o pedido é procedente somente em parte, para a decretação do despejo, por infração contratual relativa ao não pagamento das contas de consumo de água, cumprindo ao réu restituir o imóvel à autora no prazo de trinta (30) dias, sob pena de desocupação coercitiva.

O pedido de cobrança é integralmente improcedente, de modo que ficam compensados os encargos decorrentes da sucumbência, posto recíproca.

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****5ª VARA CÍVEL****RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que DECRETO O DESPEJO para que o réu Marcos da Costa Steves restitua à autora ROSMEY SAUD MALUF, no prazo de trinta (30) dias, o imóvel da rua Santa Cruz, nº 657, Centro, São Carlos, sob pena de desocupação coercitiva, compensados os encargos da sucumbência, na forma e condições acima.

P. R. I.

São Carlos, 12 de dezembro de 2014.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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