



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

SENTENÇA

Processo nº: **1006876-12.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Iracy Cavaletti Gibin**
 Requerido: **Carlos Roberto Teodoro**

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

Vistos.

IRACY CAVALETTI GIBIN, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança em face de Carlos Roberto Teodoro, também qualificada, alegando tenha locado ao réu o imóvel localizado à Rua Desembargador Júlio de Faria nº 1.039, Vila Boa Vista, imóvel dividido em duas salas e que o réu o usa como estabelecimento comercial, pelo aluguel no valor de R\$ 550,00 por cada sala comercial, totalizando R\$ 1.100,00 mensais, além de arcar com o pagamento do IPTU e constas de consumo, tendo ele deixado de pagar no vencimento nos meses de março a junho de 2017, como ainda contas de energia elétrica e contas relativas ao consumo de água, totalizando dívida R\$ 5.563,00, de modo que postula a decretação do despejo e a condenação do réu ao pagamento dos valores apontados.

O réu contestou o pedido sustentando, preliminarmente, a carência de ação, posto que trata-se o caso dos autos de despejo por denuncia vazia, tendo por requisito indispensável a notificação válida e eficaz do réu, o que não ocorreu no caso dos autos, devendo o processo ser extinto; no mérito, o réu reconhece a dívida no valor de R\$ 5.337,05, impugnando a cobrança de multa moratória sobre o valor da dívida, pois não houve sua estipulação no contrato verbal firmado entre as partes, passando daí a postular indenização pelo fundo de comércio que constituiu no imóvel, bem como retenção por benfeitorias que teria incorporado ao imóvel, requerendo benefícios da assistência judiciária gratuita, à vista do que requer acolhimento da preliminar invocada, devendo o processo ser extinto com fulcro no art. 485, inciso IV e VI, do CPC, subsidiariamente requer a improcedência da ação e em caso de procedência que lhe seja assegurado o direito de retenção e indenização por benfeitorias realizadas.

A autora replicou reiterando os termos da inicial.

É o relatório.

DECIDO.

Não havendo necessidade de produção probatória, passo ao julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do CPC, uma vez que a prova necessária para o deslinde da ação é documental.

Inicialmente, fica deferida ao réu a justiça gratuita, uma vez que foi beneficiado pelo convênio com a Defensoria Pública, o que faz presumir sua situação de miserabilidade. Anote-se.

Com relação à preliminar de carência de ação, não assiste razão ao réu. Isto porque, com o devido respeito, os presentes autos cuidam de despejo por falta de

1006876-12.2017.8.26.0566 - lauda 1



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

pagamento de alugueres e não por denúncia vazia, como ele alega.

Com efeito, a notificação prévia para constituir o devedor em mora só é exigível nas hipóteses dos artigos 78 e 46, § 2º, da Lei nº 8.245/91. De modo que a falta de pagamento, que constitui infração prevista legal e contratualmente e acarreta a rescisão locatícia, é prevista no art. 9º, III, da Lei 8.245/91.

Assim, a ação de despejo por falta de pagamento prescinde de notificação, haja vista que a mora decorre do simples inadimplemento.

Fica, assim, rejeitada a preliminar alegada.

No mérito, o réu não nega a mora, buscando tão somente discutir seu valor, de modo que a decretação do despejo pela falta de pagamento é conclusão de rigor, concedendo-se ao réu o prazo de quinze (15) dias para desocupação voluntária, sob pena de que o despejo seja coercitivamente cumprido, nos termos do que determina o art. 63, § 1º, da Lei 8.245/91.

Em relação à cobrança, tem-se a dívida dos aluguéis, portanto, confessada em relação aos meses de março a junho de 2017, bem como aqueles que se venceram durante o processo até data da efetiva entrega das chaves pelo réu à autora, além dos valores devidos a título de uso de energia elétrica e conta de água.

Destaco que a momentânea dificuldade financeira do réu em razão da grave crise econômica que assola o País não impede a decretação do despejo, haja vista a necessidade de preservar os interesses da autora, a qual depende do pagamento dos aluguéis.

Quanto à pretensão do réu, de ver compensado no valor da dívida com benfeitorias que ele afirma edificadas, cumpre destacar não haja, no argumento levantado na contestação, a mínima descrição do que consistiriam essas benfeitorias, impedindo a este Juízo pudesse abrir discussão a respeito do tema.

Veja-se, a propósito: deveriam tais benfeitorias ser objeto de “*especificação detalhada e valor respectivo - Exegese do artigo 744, § 1º, do Código de Processo Civil. (...), sob pena de rechaço da pretensão*” (Ap. nº 437.417 - 4ª Câmara - Rel. Juiz MARIANO SIQUEIRA).

No mesmo sentido: “*Não assiste ao inquilino o direito de compensar os locativos atrasados com os gastos que efetuou no imóvel, uma vez que seria necessária realização de perícia, situação esta que não pode se enquadrar no rito que a lei estabelece para as ações de despejo. Assim, por incompatível o procedimento, deve, em caso de eventual ressarcimento, buscar as vias próprias*” (Ap. nº. 670.762-00/3 - 7ª Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil- votação unânime - MIGUEL CUCINELLI, Relator).

Com relação à multa moratória, razão assiste à alegação do réu, uma vez que em se tratando de contrato de locação verbal, de rigor que seja excluída da condenação a multa contratual, pois esta, à vista de seu caráter sancionatório, pressupõe expressa previsão contratual para poder ser exigida e, no presente caso, inexistente tal estipulação. Nesse sentido: “*LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO MORA. DEMONSTRAÇÃO. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. O contrato e o débito locatício estão incontroversos nos autos. Tratando-se de locação verbal, não há se falar em incidência de multa moratória, pois tal sanção depende de expressa previsão contratual. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.*” (cf. Ap. nº 0020805-64.2012.8.26.0224 – TJSP - 22/09/2014).

Como também: “*LOCAÇÃO - DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA DE ALUGUEIS E ENCARGOS. CONTRATO VERBAL. MULTA*

1006876-12.2017.8.26.0566 - lauda 2



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

MORATÓRIA. COBRANÇA INDEVIDA - INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS DESCABIMENTO. IPTU. DEVER DA LOCADORA. INEXISTÊNCIA DE CONTRATO ESCRITO - Na medida em que a locação é verbal, não havendo prova de ter havido estipulação de multa moratória no percentual de 10%, de rigor a exclusão de sua cobrança. Diante da não comprovação documental de benfeitorias realizadas no imóvel, descabido o pedido de indenização. Inexistindo contrato escrito não se admite a cobrança do encargo relativo ao IPTU contra o locatário. Apelação parcialmente provida.” (cf. Ap. nº 0036180-32.2011.8.26.0001 – TJSP - 27/01/2014).

Importante salientar no entanto que a correção monetária e os juros de mora podem ser exigidos por haver expressa previsão legal para o seu pagamento.

Assim, a condenação do réu deverá observar o valor dos aluguéis postulados na inicial, que totalizam R\$ 4.400,00, acrescidos de correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, dos vencimentos e até a propositura da ação, bem como os demais alugueres que tenham vencido no decorrer do processo, além do pagamento das contas de energia elétrica e uso de água até a efetiva desocupação do imóvel.

O réu sucumbe e deve arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que DECRETO O DESPEJO para que a(o) ré(u) Carlos Roberto Teodoro restitua a(o) autor(a) IRACY CAVALETTI GIBIN, no prazo de quinze (15) dias contados da intimação desta sentença, o imóvel comercial da Rua Desembargador Júlio de Faria nº 1.039, Vila Boa Vista, sob pena de despejo coercitivo; CONDENO a(o) ré(u) Carlos Roberto Teodoro a pagar a(o) autor(a) IRACY CAVALETTI GIBIN a importância de R\$ 4.400 (*quatro mil e quatrocentos reais*), acrescida de correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data dos vencimentos respectivos, bem como acrescida do valor dos aluguéis e encargos vencidos no curso da ação, igualmente acrescidos de correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos vencimentos, além do pagamento das contas de energia elétrica e uso de água até a efetiva desocupação do imóvel e CONDENO o réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida..

Publique-se Intimem-se.

São Carlos, 23 de outubro de 2017.

VILSON PALARO JÚNIOR
 Juiz de direito.

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