



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006381-02.2016.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
 Requerente: **Francisco da Costa Amaral**
 Requerido: **Ademir Aparecido dos Santos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Silvio Moura Sales**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que o autor alegou ter locado imóvel ao réu, mas como necessitou do mesmo foi rescindido o contrato mediante pagamento, de sua parte, de multa no importe de três aluguéis.

Alegou ainda que o réu desocupou o imóvel sem pagar a totalidade do aluguel devido e, como se não bastasse, posteriormente tomou conhecimento de que estava em débito com faturas emitidas pelo consumo de energia elétrica e água.

Almeja ao recebimento de verbas que especificou.

O réu em contestação negou qualquer pendência em face do autor relativamente aos aluguéis devidos, todos quitados integralmente, mas admitiu a inadimplência por gastos com energia elétrica e água.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Assim posta a questão debatida, reputo que assiste razão em parte ao autor.

No que atina ao reembolso pelos gastos que seriam de responsabilidade do réu pelo uso de água e energia elétrica, não desperta maiores dúvidas.

O próprio réu reconheceu que não saldou totalmente suas dívidas a esse título, além de não impugnar específica e concretamente o que foi postulado pelo autor sobre o assunto.

O pleito, portanto, prospera.

A mesma solução aplica-se ao aluguel devido até a saída do réu do imóvel, tendo em vista que cabia a ele a comprovação de que o pagou por meio de recibo ou por prova oral.

Todavia, como nenhum documento foi amealhado e como não houve interesse no alargamento da dilação probatória (fl. 42), conclui-se que o réu não se desincumbiu do ônus que lhe impunha o art. 373, inc. II, do Código de Processo Civil, o que leva ao acolhimento da postulação exordial no particular.

Da mesma maneira não se justificava o pagamento pelo autor da multa oriunda da rescisão antecipada do contrato celebrado.

Ele na verdade já reunia condições para a retomada do imóvel, considerando o não pagamento de importâncias devidas pelo réu, de modo que aquele dispêndio foi feito à luz de situação que apenas posteriormente se patenteou inexistente.

Em consequência, o autor faz jus à devolução da soma correspondente.

O único aspecto em que não vinga o pedido do autor diz respeito à condenação do réu à multa pelo descumprimento do contrato.

Isso porque a cláusula 12ª do instrumento (fls. 06/07) tem natureza claramente compensatória e não moratória.

Por outras palavras, como a falha do réu se limitou ao atraso em pagamentos que lhe tocavam a multa em apreço não incide à espécie, até porque entendimento contrário implicaria inadmissível violação à regra do art. 412 do Código Civil.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar o réu a pagar ao autor a quantia de R\$ 2.602,74, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

P.R.I.

São Carlos, 03 de outubro de 2016.

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