Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo n°: 1003511-18.2015.8.26.0566

Classe - Assunto Despejo Por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

RELATÓRIO

LÍDIA BIFFI CARRILHO propõe ação de despejo contra FABIANA CRISTINA LEMES DA SILVA E MARIA DE LOURDES RUBE MARCELLO aduzindo que locou às rés imóvel de sua propriedade conforme instrumento contratual (fls. 11/16), com início em 21/07/14 e término em 23/07/17. Ocorre que as locatárias se encontram com os aluguéis em atraso, motivando a propositura da presente ação de despejo.

Citadas, as rés contestaram a ação (fls. 42/43)), na qual reconhecem a existência da dívida e afirmam não ter como pagá-la, que a inadimplência ocorreu por conta do desemprego da responsável financeira. Apresentou proposta de parcelamento do débito. Refutou ainda o valor da locação utilizado no cálculo, afirmando que o desconto de pontualidade em verdade, se trata de multa de 25% em caso de atraso no pagamento.

Em Réplica (fls. 47/56) a autora discordou da proposta de acordo e refutou os demais argumentos da contestação.

Os fiadores foram cientificados e não se manifestaram.

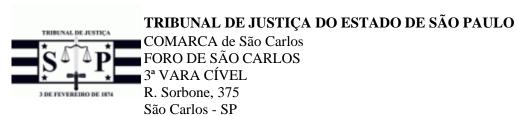
FUNDAMENTAÇÃO

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, pois a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia, e as demais formas de prova não seriam pertinentes ao caso.

A ação é procedente.

O não pagamento dos aluguéis é causa de rescisão do contrato e autoriza a propositura da ação de despejo, tratando-se de fato incontroverso e reconhecido pelas requeridas em contestação.

O parcelamento não foi aceito pela parte autora.



Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

O desconto de pontualidade configura mal disfarçada multa moratória.

Todavia, no caso específico, observamos no contrato e na memória de cálculo que o instrumento contratual não prevê multa, e sim, apenas, o bonus.

Nesse sentido, como não há cumulação indevida – que caracterizaria *bis in idem* – e o percentual da multa / bonus de pontualidade não é excessivo, inexiste fundamento jurídico para seu afastamento.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, julgo procedente a ação e: DECRETO o despejo da(s) parte(s) ré(s) locatária(s) em relação ao imóvel descrito na inicial, concedendo o prazo de 15 dias para desocupação voluntária, dispensada a caução para execução provisória (art. 9° c/c art. 64, parte inicial, Lei n° 8.245/91); CONDENO a(s) parte(s) ré(s), solidariamente, a pagar à(s) parte(s) autora(s) os aluguéis e encargos locatícios vencidos e não pagos até a data da efetiva desocupação, com incidência de correção monetária pela tabela do TJSP e juros moratórios de 1% ao mês, ambos desde cada vencimento; CONDENO a(s) parte(s) ré(s), solidariamente, nas custas, despesas e honorários advocatícios, arbitrados estes em 10% sobre o valor da condenação acumulada até a prolação da presente sentença.

Transitada em julgado: a) quanto ao despejo, expeça-se mandado de notificação para desocupação voluntária e, não havendo a desocupação no prazo de 15 dias, despejo; b) quanto à condenação à obrigação de pagar quantia, aguarde-se por 06 meses na forma do art. 475-J, § 5°, do CPC.

P.R.I.

São Carlos, 19 de junho de 2015.

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