

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1009502-09.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **SANDRA MARIA LONGUINI TORINO e outro**  
 Requerido: **AURINO OLIVEIRA DA SILVA e outro**  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Vistos.

**Processo nº 1009502-09.2014**

VISTOS.

**SANDRA MARIA LONGUINI TORINO e ERALDO VALENTIM ACCIARI** propuseram em face de **AURINO OLIVEIRA DA SILVA e VALÉRIA COELHO MARTINS** ação de **DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM A COBRANÇA**.

Aduziram, em síntese, que locaram aos requeridos imóvel de sua propriedade e que estes se encontram inadimplentes desde agosto de 2014, motivo pelo qual ingressaram com a presente demanda.

Devidamente citados, os requeridos contestaram a fls. 65 e ss alegando que desde o início da locação eram emitidos boletos bancários pelos autores em nome de SCW TELECOM. Sustentaram que o aluguel de outubro de 2014 foi pago no dia 25/10 e por terem cobrado dívida já paga devem os autores ser

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

condenados a ressarcir tal quantia em dobro. Pontuaram que existem cláusulas dúbias e abusivas no contrato. Prestaram caução no valor de R\$ 2.100,00 na assinatura do contrato. Por fim, pediram a improcedência da ação e a condenação dos autores no pagamento de R\$ 1.400,00 além de 10% de multa, a declaração da abusividade da cláusula 11 ou, alternativamente, sua revisão, a fim de estabelecer o aluguel no valor mensal de R\$ 700,00.

Sobreveio réplica às fls. 89/91.

O corréu Aurino, locatário, deixou de apresentar defesa, ficando reconhecido em estado de contumácia (fls. 83).

Pelo despacho de fls. 93 a ação passou a prosseguir apenas como cobrança.

As partes foram instadas a produzir provas e permaneceram inertes (cf. fls. 96).

Audiência de conciliação restou infrutífera (fls. 103/104).

Em atenção à determinação do juízo os autores informaram o valor atualizado do débito a fls. 142.

**É o relatório.**

**DECIDO.**

A ação foi proposta em 14/10/2014 e os chamados se concretizaram em 16/04/2015 e 22/04/2015. A desocupação do imóvel se deu em maio de 2015, portanto, na sequência dos referidos atos.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Com a evacuação do imóvel a pendenga perdeu o objeto em relação ao pleito principal (despejo).

Já o pleito de cobrança merece acolhida e os postulados devem pagar à autora os alugueres e encargos locatícios deixados em aberto de agosto de 2014 a maio de 2015 (data da desocupação).

Na defesa, os postulados fizeram menção ao pagamento da parcela vencida no mês de outubro de 2014, juntando comprovante a fls. 75, mas em valor menor do que o previsto; a cláusula 03 (fls. 08) estabeleceu um desconto de R\$ 150,00 se o aluguel fosse pago até o dia 20, o que não ocorreu (o pagamento foi efetuado no dia do vencimento, ou seja, 25/10/2014).

Assim, no referido mês era de rigor o pagamento da mensalidade “cheia”.

A autora reconheceu o recebimento parcial e a fls. 129/130 e a fls. 142 trouxe novo demonstrativo de débito abatendo R\$ 4.624,07.

A multa compensatória de três aluguéis, prevista na cláusula 11 do contrato é indevida porque não está presente na situação analisada a **voluntariedade da desocupação**, em infringência ao pactuado.

Conforme acima exposto a desocupação não está ocorrendo voluntariamente ou por infringência ao inciso II, do artigo 9º, da Lei 8.245/91, mas sim **em decorrência de despejo**, nos termos do inciso III, do mesmo artigo.

Referida multa só é devida na hipótese de restituição do

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

imóvel por ato autônomo ou espontâneo do locatário.

Também não quadra na espécie, a multa pleiteada no item "f" da inicial (multa de mora de 10% sobre os alugueres vencidos) pois, consoante a cláusula "03" do contrato por cópia a fls. 08, temos menção apenas a data do pagamento e da possibilidade de desconto caso efetivado até o dia 20, (R\$ 150,00); assim, não há no contrato previsão dessa multa de 10% que agora pretende receber na exordial.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

\*\*\*

Assim, **JULGO EXTINTO O PROCESSO** sem exame do mérito, **nos termos dos arts. 485, inciso IV do C. P. C. e 66 da Lei do Inquilinato**, em relação ao pleito de despejo.

Outrossim, condeno os requeridos, AURINO OLIVEIRA DA SILVA e VALÉRIA COELHO MARTINS, ao pagamento dos aluguéis e encargos deixados em aberto no valor de R\$ 2.074,07 (dois mil setenta e quatro reais e sete centavos), com correção a contar do ajuizamento. Devem, ainda, pagar os aluguéis e encargos que se venceram no curso da lide, nos termos do art. 323, do CPC, até a desocupação do imóvel, que se deu em maio de 2015 (fls. 80/81). Tudo acrescido de juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Sucumbentes, os requeridos pagão as custas processuais e honorários advocatícios fixados no despacho de fls. 13, desde que a execução dos alugueres se dê nesses autos.

Transitada em julgado essa decisão, a vencedora deverá



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário, nos termos do artigo 523 a 524, do CPC.



**Publique-se e Intimem-se.**

São Carlos, 13 de dezembro de 2016.

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