

**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: **1001576-69.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Nelson Lages e outro**
 Requerido: **Ds Comercio de Pneus Ltda-me e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS.**

NELSON LAGES e MARIA DULCE COIMBRA LAGES ajuizaram a presente AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS em face de DS COMÉRCIO DE PNEUS LTDA.-ME e DANILO DE ARAÚJO ZORZETTO, todos devidamente qualificados nos autos.

Os autores sustentam que são proprietários do imóvel descrito na inicial e o locaram à requerida, DS COMÉRCIO DE PNEUS LTDA. ME, tendo como fiador o correquerido DANILO. Os locatários não pagaram os aluguéis desde 19-11-2016, o mesmo ocorrendo com os encargos locatícios. Ingressaram com a presente ação pedindo a decretação do despejo e a condenação dos requeridos ao pagamento.

A inicial veio instruída por documentos (fls. 05-17).

Devidamente citados os requeridos apresentaram defesa, alegando preliminarmente inépcia da ação. No mérito sustentam que o imóvel foi alugado para construção de um barracão; ficou pactuado o valor do aluguel em R\$ 15.000,00, porém com desconto de R\$ 8.400,00, se fosse pago até o dia 24 de cada mês. Combinaram que o pagamento teria início após quatro (04) meses de locação, devido a



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

construção. Afirmam que os aluguéis referentes ao mês de novembro e dezembro-2016, já foram devidamente pagos (cf. documento anexo – de fls. 36-38). Informam que conforme documento de fls. 38, o valor do aluguel de janeiro-2017, foi reduzido, pois, o imóvel foi locado para a construção de um único barracão. Ocorre que os lotes não estavam unificados, e a requerida DS, após ter sido notificada pela Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, precisou efetuar a documentação para a unificação dos lotes, para poder fazer a construção. Argumentam que o autor Nelson, autorizou a contratação de um engenheiro para resolver o problema e concordou que o valor poderia ser descontado no aluguel de janeiro. Quanto ao pagamento dos IPTU's, afirmam que no contrato não consta que a responsabilidade ficaria a cargo do locatário. No mais, rebateram a inicial, pediram a improcedência da ação e a condeação dos autores por litigância de má-fé.

Sobreveio réplica (fls. 86-87).

Instados a produzirem provas, os requeridos pediram a produção de prova oral, depoimento pessoal dos autores, prova documental e perícia. Os autores juntaram provas documentais.

Pela decisão de fls. 132, foi indeferido o depoimento pessoal dos autores.

RELATEI, na síntese do que tenho como necessário.

DECIDO.

A causa de pedir é a avença locatícia escrita firmada entre as partes.

Portanto, o litígio deve ser resolvido com base na leitura de seus termos e eventuais aditamentos.

Na inicial o autor denuncia a inadimplência de três meses de locativo (novembro e dezembro de 2016 e janeiro de 2017) além de parcelas de IPTU de



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

dois meses.

Pelo contrato ficou estabelecido que o locativo “cheio” seria de R\$ 15.000,00.

Caso a quitação ocorresse até o dia 24 do mês de seguinte haveria um desconto de R\$ 8.400,00.

Referido “abono” foi estabelecido como próprio a pontualidade e não como “abatimento” por obras realizadas no local que segundo o contrato não justificariam, ao término qualquer indenização ou retenção.

Pela redação da cláusula 4.1 fica evidente que para compensar tais obras (na verdade a edificação de um barracão) os locatários já ficaram quatro (04) meses sem pagar locativos (v. fls. 12)

Pois bem.

A obrigação de pagar alugueis teve início em maio.

Segundo a inicial, já em novembro os locatários iniciaram o atraso.

É de sabença geral que pagamento se prova com recibo ou documento similar firmado pelo credor.

Com a defesa foram exibidos: a) um cheque n. UA-000351 da conta 00992008, de DS Comércio de Pneus Ltda emitido em 03/11/2016 (cf. fls. 51) b) outro cheque n. AS-000510 da conta 99200-8 emitido de DS Comercio de Pneus Ltda. datado de 20-12-2016 e c) um depósito em envelope contendo o cheque de n. UA-000602, da conta 99200-8, emitido também pela DS Comércio de Pneus Ltda., no valor de R\$ 3.219,60.



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

Na réplica os autores alegam que não receberam os valores constantes dos cheques acima referidos e argumentam que os valores e datas das referidas cártulas não encontram correspondência com os valores que estão sendo exigidos na portal.

Os locativos deveriam ser pagos até os dias 24/12/2016, 24/01/2017 e 24/02/2017 e os cheques foram emitidos em 03/11/2016, 20/12/2016 (antes, portanto das referidas datas) e 19/01/2017 (encaminhado ao Banco sob a forma de envelope de serviço expresso).

Sobre esse envelope de depósito, não há notícias nos autos.

Conforme cláusula 4.2 do contrato (por cópia a fls. 12), as partes elegeram como forma de pagamento o **depósito na conta** do autor de n. 1952-6, Ag. 5965-X – São Carlos.

Se os réus deliberaram pagar de outra forma, contra o combinado e os autores negam ter anuído – e também ter recebido as importâncias - devem, agora, suportar as consequências.

No contrato o IPTU, bem como as despesas com engenheiro para unificação do imóvel ficaram a cargo da locatária, conforme cláusula 4.2 (por cópia a fls. 12) e cláusula quinta do contrato (fls. 12).

Cabe ainda consignar que no contrato ficou pactuado que o locatário assumiria a responsabilidade pelo pagamento de todas as despesas com água, energia elétrica, utilização da rede de esgoto, telefone, etc.....

Assim, a procedência dos pedidos contidos na portal é a medida que se impõe.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.



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

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial, para rescindir o contrato de locação, nos termos do art. 9º, III, da Lei 8.245/91, e **DECRETAR O DESPEJO** de **DS COMÉRCIO DE PNEUS LTDA.-ME E DANILO DE ARAÚJO ZORZETTO**, assinalando-lhes, para voluntária desocupação, o prazo de **QUINZE (15) DIAS**, nos termos do art. 63, parágrafo 1º, "b", da Lei acima referida.

Outrossim, **condeno os requeridos**, acima mencionados, , ao pagamento dos aluguéis e encargos deixados em aberto no valor de R\$ 47.398,83 (CONFORME DEMONSTRATIVO DE FLS. 16), com correção a contar do ajuizamento. Deve, ainda, pagar os aluguéis e encargos que se venceram no curso da lide, nos termos do art. 323, do NCPC, com correção a contar de cada vencimento. Tudo acrescido de juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Sucumbentes, pagarão as custas processuais e honorários advocatícios fixados no despacho de fls. 18, desde que a execução dos alugueres se dê nesses autos. Caso sejam perseguidos em ação autônoma, por meio de execução de título extrajudicial ou cobrança, os honorários para essa ação de despejo ficam estabelecidos em R\$ 1.500,00, a fim de não se configurar *bis in idem* a execução de tal verba.

Transitada em julgado esta decisão, o vencedor deverá iniciar o cumprimento de sentença, promovendo o requerimento necessário nos termos do art. 523 e 524, do NCPC.

Publique-se e intinem-se.

São Carlos, 10 de outubro de 2017.

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