



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0005688-40.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Jurandir Manfrim**
 Requerido: **Daniel Junio da Silva**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor Jurandir Manfrim representado por Vitória Imóveis Ltda ajuizou a presente ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis e encargos contra o réu Daniel Junio da Silva pedindo a rescisão do contrato de locação e a consequente desocupação do imóvel, bem como o pagamento dos aluguéis e encargos devidos que, até 27/03/2015 totalizavam R\$ 4.006,35.

Antecipação de tutela indeferida às folhas 26.

Embargos de Declaração interpostos às folhas 29/30 e rejeitados às folhas 33/36.

Informação de desocupação voluntária do imóvel às folhas 43/44.

Sentença de trânsito em julgado pela perda do objeto da ação às folhas 49.

Embargos de Declaração interpostos contra a sentença às folhas 51/52 e acolhidos às folhas 55, para o fim de declarar nula a sentença de folhas 49.

O réu foi citado às folhas 75.

Em contestação de folhas 77/82, o réu aduz que firmou contrato de locação com o autor, mediante pagamento mensal no valor de R\$ 700,00. Alega que está



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

impossibilitado de quitar o valor total de R\$ 6.321,70, mas não se opõe ao pagamento da dívida. Aduz também, que, pagou a locadora o valor de R\$ 1.680,00 como garantia da locação, na modalidade caução, devendo, portanto, ser compensado com a dívida, visto que o valor não foi devolvido ao locatário. O valor a ser excluído da planilha de cálculo é de R\$ 2.141,56, correspondente ao montante entregue na modalidade de garantia caução atualizado e corrigido pelo índice da poupança. O réu alega que, deve ser excluído do cálculo apresentado a multa de infração contratual, tendo em vista que não se observa no caso qualquer outra espécie de infração ao contrato de locação que não atraso no pagamento de obrigações locatícias. Aduz ainda que, o autor em seu quadro de débito, apresentou uma despesa associada à vistoria, mas não a discrimina e nem se quer apresenta prova que a fundamente. O autor não apresentou qualquer laudo de vistoria de entrada e saída que justificasse algum reparo a ser efetuado pelo réu. Requer que, ação seja julgada improcedente a fim de que seja excluído do débito o montante correspondente ao valor pago a título de caução, bem como os correspondentes a multa compensatória e vistoria.

Ausente a réplica.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, por não haver necessidade de produzir provas em audiência, visto que, os documentos carreados aos autos são suficientes para elaboração da sentença, nos termos do artigo 330, I, do Código de Processo Civil.

De início, indefiro os benefícios da justiça gratuita ao réu, tendo em vista não ter instruído sua defesa com qualquer documento que comprove a alegada hipossuficiência, por exemplo, demonstrativo de pagamento ou declaração de imposto de renda.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Procede a causa de pedir.

A relação locatícia encontra-se comprovada por meio do contrato de locação de folhas 13/19 e comprovantes de pagamento de aluguéis de folhas 10.

O réu confessou o débito (**confira folhas 79, primeiro paragrafo**). É o que basta.

A alegação de que passa por dificuldades financeiras não tem o condão de rejeitar o pedido inicial.

Por outro lado, o valor pago a título de caução deve ser utilizado para abatimento do débito, pois para esse fim é que foi exigido.

Indefiro o pedido de exclusão da multa por infração contratual, uma vez que o contrato foi livremente assinado pelas partes, aplicando-se o princípio *pacta sunt servanda*.

Sem razão a alegação de que o autor teria incluído no quadro resumo de débito despesa relacionada a vistoria, pois não é o que se vê as folhas 8/9.

A alegação de honorários advocatícios mencionados as folhas 49 não comporta apreciação, tendo em vista que trata-se de sentença que foi declarada nula e não previu qualquer condenação em honorários advocatícios.

Por fim, o pedido de despejo perdeu seu objeto ante a notícia de desocupação voluntária, conforme já mencionado na decisão de folhas 55.

Posto isso, acolho o pedido inicial, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de declarar rescindida a relação locatícia existente entre as partes, por falta de pagamento. Condene o réu, ainda, no pagamento dos aluguéis e demais consectários contratuais, inclusive a multa contratual, em atraso até a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

desocupação do imóvel.

Ante a sucumbência experimentada, arcará o réu com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em R\$ 1.000,00, a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”. A atualização monetária dos honorários advocatícios deve ser feita a partir de hoje, e a incidência dos juros de mora a contar do trânsito em julgado desta sentença.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 17 de agosto de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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