

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****5ª VARA CÍVEL****RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1006092-40.2014.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Valor Consultoria Imobiliária LTDA**  
 Requerido: **Moraes e Moraes Escola de Idiomas Ltda ME e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

VALOR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança em face de Moraes e Moraes Escola de Idiomas Ltda ME, MARCO JESUS DE MORAES, Rubia Bezerra Freitas Moraes, também qualificados, alegando ter locado à ré em 31 de março de 2012, o imóvel comercial localizado à Avenida São Carlos, n.º 2830, nesta cidade de São Carlos, contrato que se encontra prorrogado por prazo indeterminado e em relação ao qual a ré estaria em mora no pagamento dos alugueres vencidos no período de 10 de Maio a 10 de Julho de 2014, totalizando débito de R\$ 10.314,92 até a propositura da ação, devendo ainda responder pela multa contratual proporcional ao tempo restante para o término do contrato, que importa em mais R\$ 4.451,33, destacando ainda haja mora no pagamento de contas consumo de água no valor de R\$ 120,55, e IPTU no valor de R\$ 3.965,17, de modo que requereu seja decretada a rescisão da locação e o devido despejo, condenando os réus, solidariamente, ao pagamento dos alugueres e encargos em atraso até a data da efetiva desocupação do imóvel.

Os réus contestaram o pedido sustentando que o valor do aluguel atual é R\$ 2.852,78 e não de R\$ 3.391,49 como reclamado na inicial, afirmando mais que os alugueis dos meses de maio e junho de 2014 estariam devidamente pagos, conforme recebido que junta, reclamando tenha realizado reforma no prédio, que estava em péssimas condições de uso, não podendo ver-se sumariamente despejado do seu ponto comercial, justificando que o IPTU do ano de 2013 somente não teria sido pago porque a empresa autora não colocou o valor respectivo no boleto de pagamento, afirmando ter interesse em permanecer no imóvel, para o que reclama concessão de prazo de 30 dias para purgação da mora, porque estaria passando por dificuldades financeiras a partir dos gastos realizados na reforma do prédio, que lhe teria custado R\$ 50.000,00, e em relação ao débito de água afirma já ter realizado parcelamento junto ao SAAE, de modo que requereu a extinção do processo, sem o julgamento do mérito.

Os réus *Marcos Jesus Moraes e Rúbia Bezerra Freitas de Moraes* não apresentaram resposta.

A autora replicou rejeitando a proposta de parcelamento e alegando que os réus seriam contumazes em incidir em mora no pagamento dos alugueis, refutando a pretendida prova de pagamento dos alugueis, por tratarem de período distinto do que trata a inicial, até porque se cuidariam de boleto sem autenticação bancária, aduzindo que o boleto com vencimento para o dia 13/05/14 refere-se ao aluguel vencido em 10/2013, conforme anotação no próprio boleto, pago com mora, enquanto o 2º boleto, com vencimento em 10/06/14, teria sido pago pela ré cujo valor deverá ser deduzido da cobrança em curso, justificando em relação ao valor dos alugueis que o


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

valor de R\$ 3.391,49, refere-se ao aluguel e ao valor do IPTU, reafirmado que os réus seriam contumazes em atrasar os pagamentos, de modo que restaria o valor integral do IPTU do ano de 2013, somando mora no valor de R\$ 12.523,51.

É o relatório.

Decido.

A ré faz prova do pagamento de aluguéis dos meses de junho de 2012, pago com um (01) mês de mora (fls. 65), de agosto de 2012, pago em dia, de outubro de 2012, pago com mora de dois (02) meses (fls. 67), de março de 2013, pago em dia (fls. 68), de abril de 2013 pago com mora de dois (02) meses (fls. 69), de setembro de 2013 pago em dia (fls. 69), de outubro e novembro de 2013 pagos em dia (fls. 70), de março de 2014, pago com mora de dois (02) meses (fls. 71), de junho de 2014 pago em dia (fls. 71) e de janeiro de 2014 pago em dia (fls. 72).

Os aluguéis cobrados nesta ação referem-se aos meses de maio e junho de 2014, com cujo pagamento a autora concordou tão somente com aquele verificado em 10 de junho de 2014 (recibo fls. 71), antes da propositura da ação, portanto.

No mais, reclamou que até a data da réplica, havia vários meses sem pagamento.

Ou seja, a autora não é clara no descrever a mora, mas é certo, pelo que a prova dos autos permite concluir, que embora a contestação tenha sido protocolada em 23 de setembro de 2014, a prova de pagamento constou até junho de 2014, deixando evidente a mora em relação ao mês de maio, julho, agosto e setembro de 2014.

Além disso, como visto acima, a ré é contumaz em pagar os aluguéis em atraso, de modo que não há, com o devido respeito, como se admitir purgada a mora.

Nesse sentido: *“com a citação, deveriam compor a obrigação de forma a fazê-la resolvida no processo, purgando a mora e encerrando-o. Porém, optaram por ignorar essa contingência e prosseguiram pagando fora do que lhes tornara vinculativo, fazendo do pagamento atrasado sucessiva purgação da mora, impedindo uma solução definitiva do processo. Entrementes, como se sabe, esse uso do processo não lhes era reservada, como, nos vários momentos de seu curso, deveriam pagar judicialmente e compor as rubricas agregadas pela condição de sucumbentes, como multa, juros e verba honorária. Nada em relação a elas compareceram compondo pagamento nos autos. Deste modo, seja pela existência dessas diferenças na composição do que acabaram por continuar pagando de aluguel nos autos, como por não ter havido uma atitude centrada de solução de purgação da mora, a decisão proferida em sentença não poderia ter sido outra, impondo-se mantido o despejo”* (cf. Ap. nº 0234065-87.2007.8.26.0100 - 34ª Câmara de Direito Privado TJSP - 02/04/2012<sup>1</sup>).

No que respeita ao reclamo da ré, de que tenha realizado reformas no prédio com gastos de R\$ 50.000,00, cumpre considerar, primeiramente, devesse o argumento estar acompanhado de *“especificação detalhada e valor respectivo - Exegese do artigo 744, § 1º, do Código de Processo Civil. (...), sob pena de rechaço da pretensão”* (Ap. nº 437.417 - 4ª Câmara - Rel. Juiz MARIANO SIQUEIRA)<sup>2</sup>, não havendo, outrossim, prova alguma desse gasto.

Depois, e mais importante, cumpre atentar para o fato de que o contrato, em sua cláusula VI.2, expressamente prevê a não compensação ou indenização desses valores, de modo que cumprirá concluir não assista aos réus direito algum a tal postulação.

Em resumo, a ação é procedente, embora não possa este Juízo acolher a conta da autora, no valor de R\$ 12.523,51, nem tampouco daquela reclamada na inicial, no valor de R\$ 18.851,97, por falta de demonstração de sua liquidez e certeza.

A ação fica acolhida, portanto, para decretação do despejo, e em relação à

<sup>1</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.

<sup>2</sup> JTACSP - Volume 157 - Página 494.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****5ª VARA CÍVEL****RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

cobrança, pela mora em relação ao mês de maio de 2014, no valor de R\$ 3.391,49, já incluído o valor do aluguel e do IPTU, à multa contratual proporcional no valor de R\$ 4.451,33, e à conta de consumo de água no valor de R\$ 120,55, somando R\$ 7.963,37, acrescido dos valores vencidos e não pagos no curso da ação, os quais deverão constar de liquidação específica, em memória discriminada, a fim de viabilizar a execução.

Admite-se a inclusão nessa liquidação dos valores do IPTU do ano de 2013, que a ré admite não ter sido pago, das contas de consumo de água e energia elétrica não pagas pela ré, ainda que sujeitas a parcelamento junto ao concessionário específico.

Os réus *Marco Jesus Moraes* e sua esposa *Rúbia Bezerra Freitas de Moraes* figuram como fiadores e deverão responder solidariamente pelo débito, nos termos da cláusula *VIII.1* do contrato.

Sucumbindo, cumpre aos réus arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que DECRETO O DESPEJO para que a ré MORAES & MORAES ESCOLA DE IDIOMAS LTDA ME restitua à autora VALOR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA o imóvel da Avenida São Carlos, nº 2.830, São Carlos, no prazo de quinze (15) dias, sob pena de execução coercitiva da medida, e CONDENO os réus Moraes e Moraes Escola de Idiomas Ltda ME, MARCO JESUS DE MORAES, Rubia Bezerra Freitas Moraes a pagar à autora VALOR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA a importância de R\$ 7.963,37 (*sete mil novecentos e sessenta e três reais e trinta e sete centavos*), bem como ao valor do IPTU do ano de 2013, acrescido ainda dos valores vencidos e não pagos no curso da ação, os quais deverão ser liquidados em memória discriminada de cálculo a instruir o pedido de execução, e CONDENO os réus ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 11 de maio de 2015.

**VILSON PALARO JÚNIOR**

Juiz de direito.

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