



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

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0016575-20.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Autor: **Maria Isabel de Campos**
 Requerido: **Mara Silvia Olivio de Souza**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Aos 02 de fevereiro de 2012, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito, o Exmo. Sr.
Dr. MILTON COUTINHO GORDO.
 Eu,....., esc., digitei e subscrevi.
Processo nº 1637/12

VISTOS

MARIA ISABEL DE CAMPOS, representada por **VITÓRIA IMÓVEIS LTDA.**, ajuizou a presente **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO, COM MEDIDA LIMINAR DE DESOCUPAÇÃO c/c COBRANÇA DE ALUGUÉIS** em face de **MARA SILVIA OLIVIO DE SOUZA**, todos devidamente qualificados.

Aduziu, em síntese, que locou à ré o imóvel situado nesta Cidade e Comarca, na Rua Esther do Amaral Zaitune, nº 205, Parque Fehr, sem nenhuma garantia/fiança e que a ré não vem honrando com seu compromisso de pagar o aluguel, restando atrasados parte do aluguel de março de 2012 e os aluguéis integrais vencidos de abril de 2012 a julho de 2012. Pediu a concessão de liminar de desocupação; a procedência da ação; a condenação dos alugueres aludidos na planilha de cálculos, bem como aqueles vencidos no decorrer 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

processo até a efetiva desocupação do imóvel, acrescidos de juros e correção monetária e ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios.

A inicial veio instruída com documentos.

Liminar concedida a fls. 38, condicionada ao depósito de caução, que foi comprovado a fls. 45.

Devidamente citada (fls. 48) a requerida apresentou “contestação” a fls.54/60, alegando em preliminar que a exordial não atende os requisitos legais, requereu a suspensão da liminar concedida, correção do valor do contrato, improcedência da ação, condenação da autora ao pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios.

Réplica a fls. 70.

A autora peticionou a fls. 75 informando a desocupação do imóvel, mas sem a respectiva entregue das chaves.

Pelo despacho de fls. 85, a autora foi intimada a retirar as chaves depositadas nos autos (recibo de fls. 86).

Através do despacho de fls. 95, foi deferido mandado de levantamento em favor da autora, da caução oferecida a fls. 45.

Pela decisão de fls. 105 o processo foi extinto sem exame de mérito no tocante ao pedido de despejo.

Prossegue a ação quanto ao pedido de cobrança.

Pelo despacho de fls. 129, as partes foram instadas 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

produzir provas. A autora manifestou desinteresse e a ré ficou inerte.

É o relatório.

DECIDO.

Como já dito, a questão do despejo já foi solucionada a fls. 105.

A ré deve, então, pagar os locativos denunciados na inicial e aqueles que venceram após o ajuizamento até a data em que as chaves do imóvel foram entregues em Cartório (cf. fls. 78).

Na inicial a autora sustenta que o valor do aluguel era de R\$ 2.250,00 com desconto de 20%, desde que os pagamentos fossem feitos pontualmente até o dia 28 de cada mês (é o que consta do contrato de fls. 29).

Em março de 2012 foi aplicado o reajuste previsto contratualmente e o locativo subiu para R\$ 2.327,17.

Assim, a discordância da ré, sustentando um locativo de R\$ 1.800,00, não tem pertinência.

Como não ocorreu a quitação tempestiva o locador tem direito de cobrar o valor “cheio” sem que tal indique qualquer irregularidade (multa disfarçada).

Se a requerida se valeu da “bonificação” quando quitava os locativos no prazo, se beneficiou dessa cláusula; agora que está sendo chamada a responder pela mora, nada mais justo que pague o locativo “cheio”.

Outrossim, referido “abono de pontualidade” não encontra



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

proibição legal.

Nesse sentido, em caso análogo da Vara decidiu o extinto 2º TACSP na apelação Civil com revisão de n. 587.912-0/5.

Mais, creio é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial para **CONDENAR A RÉ** ao pagamento dos locativos em aberto, referente aos meses de março de 2012 a dezembro de 2012 (10 meses), no montante de R\$ 23.271,70, tudo com correção monetária a contar do ajuizamento, e juros de mora à taxa legal a contar da citação.

Sucumbente, arcará a requerida com as custas e despesas do processo e honorários advocatícios que fixo em 20% (vinte por cento) do valor dado à causa.

Consigno, desde já, que o **prazo de quinze** (15) dias, previstos no **art. 475-J do Código de Processo Civil** (com a redação dada pela Lei nº 11.232 de 22 de dezembro de 2005), começará a fluir **a partir do trânsito em julgado** desta decisão, **independentemente de intimação**, incidindo a multa de 10% sobre a condenação, caso não haja o cumprimento voluntário da obrigação.

Por derradeiro, a questão da caução e seu levantamento já foi equacionada pelo despacho de fls. 95.

P.R.I.



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

São Carlos, 12 de março de 2015.

MILTON COUTINHO GORDO

Juiz de Direito

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