


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjstj.jus.br

SENTENÇA
Processo nº: **1003511-18.2015.8.26.0566**Classe - Assunto **Despejo Por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

RELATÓRIO

LÍDIA BIFFI CARRILHO propõe ação de despejo contra **FABIANA CRISTINA LEMES DA SILVA E MARIA DE LOURDES RUBE MARCELLO** aduzindo que locou às rés imóvel de sua propriedade conforme instrumento contratual (fls. 11/16), com início em 21/07/14 e término em 23/07/17. Ocorre que as locatárias se encontram com os aluguéis em atraso, motivando a propositura da presente ação de despejo.

Citadas, as rés contestaram a ação (fls. 42/43), na qual reconhecem a existência da dívida e afirmam não ter como pagá-la, que a inadimplência ocorreu por conta do desemprego da responsável financeira. Apresentou proposta de parcelamento do débito. Refutou ainda o valor da locação utilizado no cálculo, afirmando que o desconto de pontualidade em verdade, se trata de multa de 25% em caso de atraso no pagamento.

Em Réplica (fls. 47/56) a autora discordou da proposta de acordo e refutou os demais argumentos da contestação.

Os fiadores foram cientificados e não se manifestaram.

FUNDAMENTAÇÃO

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, pois a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia, e as demais formas de prova não seriam pertinentes ao caso.

A ação é procedente.

O não pagamento dos aluguéis é causa de rescisão do contrato e autoriza a propositura da ação de despejo, tratando-se de fato incontroverso e reconhecido pelas requeridas em contestação.

O parcelamento não foi aceito pela parte autora.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

O desconto de pontualidade configura mal disfarçada multa moratória.

Todavia, no caso específico, observamos no contrato e na memória de cálculo que o instrumento contratual não prevê multa, e sim, apenas, o bonus.

Nesse sentido, como não há cumulação indevida – que caracterizaria *bis in idem* – e o percentual da multa / bonus de pontualidade não é excessivo, inexistente fundamento jurídico para seu afastamento.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, julgo procedente a ação e: DECRETO o despejo da(s) parte(s) ré(s) locatária(s) em relação ao imóvel descrito na inicial, concedendo o prazo de 15 dias para desocupação voluntária, dispensada a caução para execução provisória (art. 9º c/c art. 64, parte inicial, Lei nº 8.245/91); CONDENO a(s) parte(s) ré(s), solidariamente, a pagar à(s) parte(s) autora(s) os aluguéis e encargos locatícios vencidos e não pagos até a data da efetiva desocupação, com incidência de correção monetária pela tabela do TJSP e juros moratórios de 1% ao mês, ambos desde cada vencimento; CONDENO a(s) parte(s) ré(s), solidariamente, nas custas, despesas e honorários advocatícios, arbitrados estes em 10% sobre o valor da condenação acumulada até a prolação da presente sentença.

Transitada em julgado: a) quanto ao despejo, expeça-se mandado de notificação para desocupação voluntária e, não havendo a desocupação no prazo de 15 dias, despejo; b) quanto à condenação à obrigação de pagar quantia, aguarde-se por 06 meses na forma do art. 475-J, § 5º, do CPC.

P.R.I.

São Carlos, 19 de junho de 2015.

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