

**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **1006458-45.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**  
 Requerente: **Aparecida dos Santos e outro**  
 Requerido: **Luiz Gomes Veloso Junior e outros**

Justiça Gratuita

APARECIDA DOS SANTOS E OUTRO ajuizou ação contra LUIZ GOMES VELOSO JUNIOR E OUTROS, pedindo o despejo dos locatários, do prédio situado na Rua Hermínio Chiari nº 88, Jardim Real, nesta cidade, haja vista a falta de pagamento do aluguel vencido em 10 de junho transato, e também a condenação deles e dos fiadores ao pagamento dos encargos pendentes, inclusive a multa compensatória, e indenização por reparos necessários no imóvel.

Os réus foram citados e contestaram o pedido, afirmando, em síntese, que o aluguel vencido em 5 de junho foi pago antecipadamente, que a desocupação antecipada decorreu de impossibilidade de continuar ocupando o imóvel e que o dano alegado pela autora decorre de falta de obra que a ela própria incumbia.

Manifestaram-se os autores, arguindo intempestividade da defesa.

O processo foi saneado, repelindo-se tal arguição e deferindo-se a produção de prova documental e testemunhal.

Realizou-se a audiência instrutória e colheu-se a manifestação final das partes.

É o relatório.

Fundamento e decido.

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjst.jus.br

O contrato de locação vigoraria por trinta meses, de 10 de fevereiro de 2015 a 10 de agosto de 2017.

Cobram-se o aluguel vencido em 10 de junho de 2015 e dez dias proporcionais (R\$ 1.920,00), multa compensatória pela desocupação antecipada (R\$ 4.320,00), reembolso de despesas de consumo de água e energia elétrica (R\$ 609,06) e ainda o custo de reparos no prédio, exatamente pintura interna e troca da placa do portão eletrônico (R\$ 990,00).

Afirmam os réus que o aluguel vencido em junho fora pago antecipadamente, que a desocupação antecipada do imóvel decorreu de problemas de vazamento de água, que a conta de água vencida apresenta valor considerável exatamente em razão do vazamento de água e que não respondem pelos alegados danos no prédio.

Os autores confirmam o recebimento dos aluguéis vencidos entre 5 de março e 5 de maio de 2015, apontando a falta de pagamento daquele que venceu em 5 de junho. Portanto, os documentos de fls. 68, a par de desprovidos de assinatura, não guardam utilidade maior.

Em 12 de junho o imóvel estava desocupado, isso é certo (fls. 2).

O pagamento até o dia 5 de cada mês proporcionaria um desconto (cláusula IV), mas a locação era computada até o dia 10, inconciliável a cobrança de aluguel proporcional a partir do dia 5.

Na há prova de pagamento antecipado de um aluguel. Dizem os locatários que depositaram um aluguel adiantado, na conta da filha dos locadores, na data da assinatura do contrato (fls. 59). O contrato foi firmado em 10 de fevereiro de 2015 (fls. 14) e nada nos autos confirma a realização de algum depósito nessa data. Também não é possível concluir que os depósitos referidos a fls. 69 constituam pagamento em duplicidade, mediante a singela apresentação de recibos desprovidos de assinatura, certo que apenas confirmam os pagamentos, não necessariamente que foram efetuados em dinheiro, em mãos do recebedor, ao invés de outro meio. Houve pagamento dos aluguéis anteriores, inclusive recebimento daqueles depósitos, correspondentes ao primeiro aluguel (fls. 88), não em duplicidade.

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Enfim, não há prova cabal do pagamento do último mês de aluguel.

No início da locação os locadores se obrigaram pelo conserto do reboco e infiltração em dois quartos e na parede lateral da casa, na altura de um metro, além do revestimento de grafiato nos consertos (item II, fls. 9).

Os locatários alegam que desocuparam o imóvel porque a infiltração de água não proporcionava ocupação.

Não há prova cabal da solução do problema de infiltração. De outro lado, os réus demonstram que havia mesmo infiltração de água, durante o período da locação, o que explica a desocupação e mostra a impertinência de cobrança de multa compensatória, pois o descumprimento contratual foi motivado. Nem se afigura razoável acreditar que, decorrido tão curto espaço de tempo, as paredes e o teto deixariam tantas manchas de umidade (fls. 22/24).

Custa crer que os locatários ingressariam no imóvel com as marcas de umidade nas paredes e no teto, sinal de que tais serviços foram realizados, como se depreende inclusive do depoimento de José Ricardo Alves Moura (fls. 149). Mas não se confirma a solução do problema de infiltração.

Afasta-se a pretensão indenizatória, pelo custo de pintura no imóvel, pois não se pode atribuir aos locatários o dano. Afasta-se também quanto à placa do portão eletrônico, por falta de comprovação desse dano. Aliás, sequer houve explicação a respeito do que aconteceu com a placa eletrônica (fls. 28), se eventual problema decorreu de mau uso por parte dos ocupantes do imóvel ou do uso normal, do desgaste natural. Deveriam os autores demonstrar que houve mau uso.

A última conta de energia elétrica ficou pendente: R\$ 204,50, fls. 31. Nada se justificou a respeito.

Ficaram pendentes também as contas de consumo de água: R\$ 235,73 para abril/2015 (fls. 32) e R\$ 168,83 para maio/2015 (fls. 33).

O consumo de água nesses meses foi de 38 m<sup>3</sup> em abril, cobrança em maio, e 30 m<sup>3</sup> em maio, cobrança de junho, valores bastante superiores ao consumo nos meses precedentes, comparando os dados consignados no quadro próprio, nas faturas. Até mesmo em março o consumo foi elevado, 28 m<sup>3</sup>.



**P O D E R   J U D I C I Á R I O**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Embora sem conhecer maiores detalhes a respeito do número de ocupantes, o aumento de consumo parece indicar a razão dos inquilinos, quanto à alegação de vazamento de água da caixa.

Segundo o PROCON São Paulo, de acordo com dados mundiais o gasto médio de água, tratada e encanada, é em torno de 5,4 m<sup>3</sup> (metros cúbicos) por pessoa/mês. Por exemplo, uma residência com quatro moradores terá seu consumo estimado em 22m<sup>3</sup> (<http://www.procon.sp.gov.br/texto.asp?id=681>).

Houve consumo de 28 m<sup>3</sup> em março, 13 m<sup>3</sup> em fevereiro, 10 m<sup>3</sup> em janeiro, 11 m<sup>3</sup> em dezembro de 2014. Em abril e maio superou 38 e 30 m<sup>3</sup>. Considere-se, ainda, que a última leitura foi em 28 de maio de 2015 (fls. 33), pois no último dia do mês o resultado seria ainda maior.

Destarte, concluindo que o consumo superou a média, é plausível dizer que decorreu de vazamento da caixa d'água e que os proprietários devem responder pelo excesso. À falta de critério seguro, estabelece-se a responsabilidade dos inquilinos com base na média informada pelo PROCON.

O acolhimento parcial do pedido determina a partilha das verbas processuais, a despeito da titularidade da verba honorária, atribuída ao patrono da parte.

Superior Tribunal de Justiça - STJ.

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - Sucumbência recíproca - Compensação admitida - Regras do CPC não revogadas - Lei nº 8.906/94 (EAOAB), artigo 23 - Exegese.

A artigo 23 da Lei nº 8.906/94 (Estatuto da Advocacia) alterou somente a legitimação quanto ao destinatário dos honorários, mantendo-se intactas as regras estabelecidas pelo Código de Processo Civil, motivo pelo qual deve haver a compensação." (STJ - Ag. Reg. nos Embs. Decl. no Rec. Esp. nº 274.438 - RS - Rel. Min. Francisco Falcão - J. 13.03.2001 - DJ 11.06.2001).

Superior Tribunal de Justiça - STJ.

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - Compensação.

Trata-se de recurso especial com questão acessória relativa à compensação dos honorários advocatícios em que os autos foram remetidos pela Terceira Turma à Corte Especial, em virtude de divergências entre a Terceira e a Quarta Turmas.

**PODER JUDICIÁRIO****TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Posteriormente, a Segunda Seção, em outro processo, pacificou o tema da compensação dos honorários na medida em que o artigo 21 do CPC não foi revogado pelo novo Estatuto dos Advogados. Mas, como este processo já se encontrava na Corte Especial, entendeu a Terceira Turma que deveria prosseguir o julgamento por se tratar de matéria de interesse de todas as Turmas. Prosseguindo o julgamento, a Corte Especial, por maioria, entendeu que, feita a compensação, quando houver sucumbência recíproca, desde que haja saldo, o advogado, cujo cliente foi beneficiado por esse saldo, tem direito autônomo para executá-lo. Porquanto o artigo 23 da Lei n. 8.906/94 não revogou o artigo 21 do CPC. (STJ - REsp. nº 290.141-RS - Rel. p/ac. Min. Antônio de Pádua Ribeiro - J. 21.11.2001).

Diante do exposto, acolho em parte o pedido. Condeno LUIZ GOMES VELOSO JÚNIOR, ADRIANA FRANCO VELOSO, EUGÊNIO ANTONIO GRECCO e SARA DE OLIVEIRA GRECCO, a pagarem para APARECIDA DOS SANTOS BERTOCCO e VALDEMIR BERTOCCO, as importâncias correspondentes ao último mês de aluguel, vencido em 10 de junho de 2015, de R\$ 1.440,00, com correção monetária e juros moratórios, ao valor da conta de energia elétrica vencida em 05/06/2015, com correção monetária desde a data do desembolso (fls. 11) e juros moratórios contados da época da citação inicial, e do valor proporcional das contas de água e esgoto dos meses de abril e maio de 2015, calculadas com base no consumo médio de 22 m<sup>3</sup>, com correção monetária desde a data do desembolso e juros moratórios desde a época da citação inicial.

Rejeito os pedidos remanescentes.

Responderão os autores por 2/3 das custas processuais e os réus por 1/3.

Condeno os réus ao pagamento dos honorários advocatícios da patrona dos autores, fixados em 15% do valor da condenação. Condono os autores ao pagamento dos honorários advocatícios da patrona dos réus, fixados em 15% do valor atualizado do qual decaíram. Essas verbas serão compensadas entre si, apurando-se o saldo em favor de quem de direito.

## PODER JUDICIÁRIO



### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

A execução das verbas processuais, no entanto, fica suspensa, nos termos do artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

P.R.I.C.

São Carlos, 04 de outubro de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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