



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1004187-29.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **João Alexandre Widmer**  
 Requerido: **Marcelo Minto**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

JOÃO ALEXANDRE WIDMER propôs ação de despejo c/c cobrança de aluguéis e concessão de tutela antecipada em face de MARCELO MINTO. Alega ser proprietário do imóvel situado à Rua Célio Barbosa da Silva, nº 59, Jardim Santa Paula, nesta cidade, tendo efetuado contrato de locação com o réu em 28/11/2014, com duração de 30 meses. Aduz que o requerido nunca adimpliu com o pagamento dos aluguéis e tampouco com o valor do IPTU, encontrando-se inadimplente no valor total de R\$ 46.368,44.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls.09/42.

Caução prestada às fls. 48/50 e assim deferida a liminar do despejo( fls. 72/73).

Devidamente citado o réu apresentou contestação às fls. 54/56. Requereu os benefícios da justiça gratuita. Alegou excesso de cobrança nos cálculos apresentados pelo autor. Requereu a concessão do prazo de 60 dias para a desocupação do imóvel e informou que há previsão de recebimento de crédito em 14 de junho, o qual poderia sanar parcialmente a dívida. Juntou documentos às fls. 57/ 65.

Réplica às fls. 69/71.

Indeferidos os benefícios da justiça gratuita por não ter o réu comprovado a sua situação de hipossuficiência (fl.111).

Ocorreu a desocupação do imóvel, de acordo com certidão do oficial de justiça de fl.78, sendo as chaves depositadas em juízo em 20/06/2016 (fl. 83).

Mandado de constatação para verificar a situação em que o imóvel se encontrava quando de sua desocupação às fls. 103/105.

Realizada audiência de tentativa de conciliação, que restou infrutífera (fl.109).

**É o Relatório.**

**Decido.**

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

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

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

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Trata-se de ação de despejo c.c cobrança de alugueis que o autor interpôs diante da inadimplência do réu, que inclusive não vem pagando os valores do IPTU e contas de energia e água.

O fato constitutivo do direito do autor está devidamente comprovado pela juntada nos autos do Contrato de Locação (fls.26/34). Assim, presentes os pressupostos de constituição e desenvolvimento válido do processo, passo à análise do mérito.

Com efeito o réu obrigou-se, através de contrato, ao pagamento dos aluguéis e encargos do imóvel sito à Rua Célio Barbosa da Silva, nº 59, Jardim Santa Paula, nesta cidade. O autor alega, como fundamento de sua pretensão para a retomada do imóvel em questão, o descumprimento contratual por parte do réu, que nunca efetuou o pagamento dos aluguéis, IPTU e encontra-se em atraso com as contas de água e energia.

O réu, por sua vez, não contesta a inadimplência, mas apenas se restringe a discutir os valores alegados na inicial. A lei admite que a purgação da mora, ainda que de forma judicial, impeça a realização do despejo. O réu, no entanto, deixou de realizar o depósito integral do débito, atualizado conforme demonstrativo juntado pela parte autora às fls. 35/37, o que ensejou o deferimento do pedido liminar de despejo (fls. 72/73).

Embora não conste claramente tal fato na inicial, o réu, cumprindo a cláusula 14 do contrato celebrado (fl. 29), prestou caução no valor de R\$6.450,00 que seriam considerados os pagamentos dos três primeiros meses de aluguel. Com efeito, o autor, embora não mencione a caução prestada, vem à juízo com o fim de cobrar apenas os valores referentes ao mês de março de 2015 e seguintes, tendo em vista que o contrato teve seu início em dezembro de 2014. Assim, o réu se encontra inadimplente a partir de março de 2015 não cabendo falar em desconto da caução, no valor total da dívida, já que esta fora utilizada para o pagamento dos meses de dezembro de 2014 a fevereiro de 2015.

O contrato celebrado, em sua cláusula 4, parágrafo único (fl. 27), dispõe que o atraso no pagamento dos aluguéis e encargos acarretará multa no valor de 10% da quantia devida, mais juros de mora de 1% ao mês. Nesse sentido cabe razão ao requerido. A multa de 10% deverá incidir sobre o total devido e não mês a mês, como faz crer o autor. Também há expressa disposição de cláusula penal, no caso de descumprimento do contato avençado. Dessa maneira, de acordo com a cláusula 12 do contrato entabulado (fl.29), cabe ao réu o pagamento de multa equivalente a 03 aluguéis.

O autor também traz aos autos, às fls. 38/42 prova de que o réu não realizou o pagamento dos valores de IPTU, água e energia, os quais, conforme cláusula 18, ficaram a seu encargo. Assim, de rigor sua condenação ao pagamento desses valores.

Por fim, foi dado prazo ao autor para que apresentasse orçamentos referentes à



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

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

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

pintura e limpeza do imóvel, já que consta no mandado de constatação de fl. 104 que o imóvel encontra-se em bom estado, apresentando apenas desgaste na pintura e higiene. O requerente entretanto, junta às fls.114/119, orçamentos que extrapolam a pintura e limpeza, indicando um total de gastos com a recuperação do imóvel de R\$4.153,99. Não pode, o autor, querer que o réu arque com a troca de piso que deseja, quando foi constatado judicialmente que este se encontra em normais condições de uso. Dessa maneira, como não foi apresentado nenhum orçamento referente à pintura do imóvel, mas apenas à limpeza do jardim (fl.115), cabe ao réu o pagamento do valor de R\$140,00. O autor deixou de demonstrar o seu real direito e, assim, impossível condenar o réu a valor não demonstrado.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art. 487, inciso I, do NCPC, para declarar rescindido o contrato, confirmar a liminar de despejo e condenar o réu ao pagamento dos alugueis de março de 2015 a junho de 2016, corrigidos monetariamente pela tabela prática do TJSP e com incidência de juros de mora de 1% ao mês desde o vencimento de cada parcela, bem como ao pagamento dos valores do IPTU, água e energia em atraso, no referido período; multa de 10% sobre o valor total dos alugueis em atraso, nos termos da cláusula 4, parágrafo único do contrato; multa penal no valor de 3 alugueis, conforme cláusula 12, do contrato; e ao pagamento do valor de R\$140,00 para garantir a limpeza do imóvel. Sobre esses valores também incidirão correção monetária pela tabela prática do TJSP e juros de mora de 1% ao mês, a partir da data de citação.

As custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação devidamente atualizado, caberão ao réu, sucumbente quase que na totalidade dos pedidos.

Com o trânsito em julgado, querendo, a parte autora deverá apresentar planilha atualizada de seu crédito e requerer, no prazo de 30 dias, o início da fase de cumprimento de sentença, nos moldes do art. 523 e 524 do NCPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Apresentado o requerimento os autos irão para a fila - processo de conhecimento em fase de execução. Nada sendo requerido, encaminhem-se os autos ao arquivo, sem prejuízo de posterior desarquivamento, a pedido da parte.

P.I.C.

São Carlos, 23 de novembro de 2016.

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