

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

SENTENÇA

Processo nº: **1004217-93.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Márcia Elisa Portezan**
 Requerido: **Felipe Daniel da Silva Paulino Me e outros**

MÁRCIA ELISA PORTEZAN pediu o despejo de **FELIPE DANIEL DA SILVA PAULINO ME** do imóvel locado, situado na Rua José Casale, nº 49, Jardim São Paulo, nesta cidade, haja vista a falta de pagamento dos aluguéis e encargos locatícios, bem como em razão do término do prazo da locação e do consequente intento de retomar o imóvel. Além disso, pediu a condenação do locatário e dos fiadores **DANIEL ALVES PAULINO** e **MAGDA DA SILVA PAULINO** ao pagamento do débito e da multa contratual.

Deferiu-se a tutela de urgência, a fim de impor ao locatário a desocupação do prédio locado no prazo de quinze dias.

Citados, os réus afirmaram que entregariam as chaves do imóvel em 14 de junho de 2018 e pleitearam o parcelamento da dívida.

Manifestou-se a autora.

É o relatório.**Fundamento e decidido.**

A relação locatícia existente entre as partes está devidamente comprovada pelo contrato juntado às fls. 18/25. Alega a autora que o locatário deixou de pagar os encargos da locação a partir de setembro de 2017, fato não impugnado pelo réus, de modo que, decorrido o prazo sem purgação da mora, o pedido de despejo deve ser julgado procedente.

Com relação à cobrança dos aluguéis e encargos da locação, não cabe a este juízo conceder o parcelamento da dívida, pois tal forma alternativa de cumprimento da obrigação depende de expressa anuência da parte credora, que não ocorreu nestes autos. Assim, de rigor condenar os réus ao pagamento dos aluguéis e demais encargos devidos até a data da efetiva desocupação do imóvel.

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

Por fim, não é caso de impor aos réus o pagamento da multa contratual prevista na cláusula XVIII (fl. 22), porquanto não pode haver cumulação da multa compensatória com a moratória pelo mesmo fato gerador. Nesse sentido: "(...) *A multa compensatória não é devida na hipótese de inadimplemento de aluguéis, já que tal infração é penalizada com a multa moratória*" (Apelação nº 9212207-16.2008.8.26.0000, 28ª Câmara da Seção de Direito Privado, TJSP, Rel. Des. Manoel Justino Bezerra Filho).

E nem se diga que referida pena convencional incida em razão do locatário ter permanecido no bem mesmo após findo o contrato, pois tal hipótese não caracteriza descumprimento de determinada obrigação ou cláusula contratual, mas sim do dever legal de desocupação do bem no prazo estipulado, acarretando no seu despejo do imóvel locado.

Refiro precedente do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"APELAÇÃO – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – AÇÃO DE DESPEJO – DENÚNCIA VAZIA – Ação julgada procedente – Contrato findo – Notificação manifestando desinteresse no prosseguimento da avença e estabelecendo prazo de 30 dias para desocupação do imóvel – Inteligência do disposto nos artigos 56 e 57 da Lei nº 8.245/91 – Preenchimento dos requisitos necessários à retomada do imóvel locado. MULTA CONTRATUAL – Descabimento – Pretensão que tem como fundamento o desinteresse do locador na continuidade do contrato e consequência legal consistente no despejo do locatário, não havendo porque se falar em inexecução do contrato. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA CONFIGURADA – Ônus que devem ser repartidos entre as partes, com condenação do autor ao pagamento de honorários advocatícios, em razão da improcedência do pedido condenatório – RECURSO PROVIDO EM PARTE." (Apelação nº 1059230-18.2016.8.26.0576, 32ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Luis Fernando Nishi, j. 21/05/2018).

Diante do exposto, **acolho em parte os pedidos** e decreto o despejo do locatário do imóvel locado. Outrossim, condeno os réus ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação, vencidos desde setembro de 2017 até a data da efetiva desocupação, com multa moratória, correção monetária, juros moratórios, custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e honorários advocatícios do patrono da autora fixados em 10% do valor da condenação (incumbe ao juiz da causa a fixação).

Decorrido o prazo para desocupação voluntária do imóvel, expeça-se mandado para despejo coercitivo.

Expeça-se mandado para averbação da caução à margem da matrícula do bem imóvel dado em garantia (fl. 18), nos termos do art. 38, § 1º, da Lei nº 8.245/91.

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

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 28 de junho de 2018.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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