

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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **1018453-55.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Bens Participações Administração de Bens Ltda.**  
 Requerido: **Francisco Rosa Camelo**

Juiz de Direito: Dr. **Vilson Palaro Júnior**

Vistos etc

Bens Participações Administração de Bens Ltda., qualificado(a)(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Despejo em face de Francisco Rosa Camelo, também qualificado(a)(s), alegando seja proprietário do imóvel não residencial sito à Rua Procópio de Toeldo Malta, nº 115, Jardim Santa Felícia, São Carlos, objeto de contrato de locação celebrado com o réu em 22/10/2012, com primeiro aditamento em 30/09/2012 e segundo em 16/09/2014; que o período de locação teria se iniciado em 01/11/2012 e encerrado em 31/10/2015 e que diante do termo final do prazo de locação e de não ter mais interesse na prorrogação do contrato enviou notificação de desocupação do imóvel ao requerido em 23/09/2015, obedecendo a antecedência mínima de 30 dias e que mesmo diante da regular notificação aquele se recusa a sair do imóvel, lá permanecendo sem o seu consentimento. Pugna pela desocupação do imóvel devendo ser decretado o despejo do réu, nos termos do art. 5º da Lei 8.245/91, ressaltando que a locação visava a instalação de comercio de caldo de cana, tratando-se de locação não residencial, de modo que conforme preceitua o art. 56 da Lei 8.245/91 nos casos de locação não residencial o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, ao fim do prazo estipulado, devendo ser declarado rescindido o contrato de locação, bem como, o réu condenado ao pagamento dos aluguéis devidos e todas as despesas de conservação até a desocupação, haja visto que desde o dia 10.11.2015 não arca com tais pagamentos, valores que devem ser atualizados com correção monetária, multa de 2% e juros moratórios de 1% ao mês, a partir do vencimento de cada obrigação inadimplida; requer, ainda, a condenação do réu ao pagamento da multa contratual prevista na cláusula décima terceira do contrato, consistente em 10% do valor do contrato, isto é, 12 meses de locação, em decorrência da não desocupação do imóvel, o que configura infração contratual, além de custas e honorários advocatícios.

Foi deferida a liminar de despejo.

O réu contestou a ação alegando, preliminarmente, que a presente ação de despejo esbarraria em litispendência com a ação de consignação em pagamento cc. renovatória da locação, autos nº 1010784-48.2015.8.26.0566, em trâmite perante a 4ª Vara Cível de São Carlos, questão que foi rejeitada porquanto se cuidem de demandas com pedidos distintos, de modo a afastar a possibilidade de litispendência, figura processual que exige identidade de ações, nos termos do que definem os §§ 2º e 3º, do art. 303, do Código de Processo Civil; inépcia da petição inicial, que também foi rejeitada, porquanto a causa de pedir descreva a locação, o termo final do prazo contratado, e a intenção de rescisão, e porque o pedido de despejo é corriqueiro em nosso meio forense, não há se falar em pedido


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

juridicamente impossível; também foi alegado, como preliminar, a carência da ação, questão que também foi rejeitada, uma vez que a ação de consignação em pagamento cc. renovatória da locação, autos nº 1010784-48.2015.8.26.0566, perante a 4ª Vara Cível de São Carlos, já foi julgada e, assim, a eventual conexão de demandas perde totalmente a razão de ser discutida; no mérito, o réu sustenta estar pagando mensalmente os alugueres, conforme recibos que junta, bem como estar em dia com o pagamento das contas de consumos de água e luz, cujos recibos também anexa, além do que a locação teria duração superior a 08 anos, impondo a renovação, razões pelas quais reclamou a improcedência da ação.

Em sede de agravo de instrumento foi determinada a suspensão deste autos até que a ação nº 1010784-48.2015.8.26.0566, que tramitava na 4ª Vara Cível desta Comarca, fosse julgada, o que ocorreu em 28/09/2015, tendo sido aqueles autos extintos sem resolução do mérito.

Na sequencia, a autora **informou a desocupação o imóvel**, pugnando pelo prosseguimento dos autos apenas quanto a cobrança de aluguéis, ressaltando que não houve pagamento espontâneo até o momento.

É o relatório.

DECIDO.

Com a desocupação do imóvel, a ação perdeu parte do objeto (mais especificamente o pedido de despejo).

Já em relação ao pedido de cobrança, algumas considerações específicas merecem ser feitas.

Os valores depositados nos autos nº1010784-48.2015.8.26.0566, que se prestavam ao pagamento do aluguel, foram levantados pelo réu, autor naqueles autos, conforme informação de fls. 263; ou seja, o montante não foi repassado ao locador, de modo que é de rigor reconhecer a mora do locatário no tocante ao pagamento de aluguéis e encargos. Assim na condenação serão inclusos os aluguéis e encargos vencidos desde 11/10/2015 até a desocupação efetiva do imóvel, inclusive com a multa moratória já incluída nos cálculos, porquanto, com relação a essa multa, nenhum óbice legal há.

Já a multa penal, não pode ser cumulada com a multa moratória.

Ainda, mesmo em se tratando de duas multas moratórias, não se pode cumulá-las. Nesse sentido, Apelação sem Revisão n.º 533.129-00/0 - São Paulo/Foro Regional de Vila Prudente, 4ª Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil, por votação unânime, AMARAL VIEIRA, Relator:

*“DESPEJO - Falta de pagamento - Cumulação de duas multas moratórias.*

*“É inadmissível a cumulação de duas multas para apenas uma única infração.*

*“(… ).*

*“A multa moratória de 40% é usuraria e imoral, o que de per si já obrigaria sua redução. Mas não é só, “in casu” o locador pretende cumular duas multas distintas de 20% por uma única infração, qual seja, o atraso no pagamento, num evidente “bis in idem”, pretensão juridicamente inadmissível. Impõe-se destarte sua redução para 20%, percentual que já é muito alto, especialmente agora quando a inflação parece ser*


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

*coisa do passado, mas que esta Câmara ainda vem admitindo como forma de inibir indesejáveis atrasos por parte dos senhores inquilinos”<sup>1</sup>.*

**A falta de pagamento dos locativos acarreta a cobrança da multa moratória**, estabelecida em 1% até o limite de 20% e incidente sobre o valor dos aluguéis em atraso; contudo, é de se observar que a outra multa penal, no valor equivalente a 10% do valor do contrato (*cf. cláusula décima terceira*) implica em *bis in idem*, de modo deva ser excluída dos cálculos.

O réu deve arcar com o pagamento dos aluguéis e demais obrigações (água, energia e IPTU) desde 10/11/2015, mês subsequente ao vencimento do contrato de locação, até a efetiva desocupação do imóvel; tais valores deverão ser objeto de liquidação por cálculo.

Sobre os valores em atraso deverão incidir correção monetária pelos índices do INPC a contar do vencimento e juros de mora de 12% ao ano, a contar da citação.

Sucumbente, arcará o réu com as custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 15% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC.

Isto posto, **JULGO EXTINTO o pedido de despejo**, nos termos do artigo 485, VI, do Código de Processo Civil e, **PROCEDENTE EM PARTE o reclamo de cobrança**. Em consequência CONDENO o réu FRANCISCO ROSA CAMELO a pagar à autora BENS PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA aluguéis e demais obrigações (água, energia e IPTU) desde 10/11/2015, mês subsequente ao vencimento do contrato de locação, até a efetiva desocupação do imóvel, valores estes que deverão ser objeto de liquidação por cálculo e atualizados com correção monetária pelos índices do INPC a contar do vencimento e juros de mora de 12% ao ano, a contar da citação. O réu suportará ainda o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 15% sobre o valor da condenação, atualizado, na forma e condições acima. Incidirá no cálculo a multa moratória contratual incidente sobre o total de locativos em atraso.

**Defiro, de imediato**, o levantamento do valor depositado às fls.97 a título de caução. Expeça-se mandado em favor da autora.

Publique-se Intimem-se.

São Carlos, 17 de outubro de 2017.

**Milton Coutinho Gordo**

Juiz de direito.

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

<sup>1</sup> LEX - JTACSP - Volume 177 - Página 505.