

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:	1004310-61.2015.8.26.0566
Classe - Assunto	Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel
Requerente:	Ruth Jorge Azevedo
Requerido:	Joao Batista Roseira Pereira

RUTH JORGE AZEVEDO ajuizou ação contra JOAO BATISTA ROSEIRA PEREIRA, pedindo a decretação do despejo do réu do imóvel situado na Rua Conselheiro Soares Brandão, nº 195, Vila Pureza, nesta cidade, haja vista a falta de pagamento dos aluguéis e encargos da locação, cujo pagamento também almeja a condenação, com as obrigações que se vencerem no curso do processo.

Determinou-se o recolhimento das custas judiciais iniciais, tendo a autora cumprido prontamente a ordem judicial.

O réu foi citado e contestou o pedido, aduzindo não possuir condições financeiras para pagar o aluguel, pleiteando, assim, a remissão ou parcelamento da dívida. Afirmou, ainda, que não é devedor de valor por fornecimento de água, porquanto o imóvel não possuía hidrômetro instalado.

Manifestou-se a autora.

Expediu-se ofício ao SAAE solicitando informações sobre a existência de hidrômetro instalado no imóvel locado e sobre a cobrança de consumo irregular, sobrevivendo resposta e manifestação das partes.

Após determinação deste juízo, a autora apresentou planilha de cálculo da dívida cobrada nestes autos, da qual se deu ciência ao réu.

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@tjsp.jus.br

As partes firmaram contrato de locação do imóvel situado na Rua Conselheiro Soares Brandão, 195, Vila Pureza, nesta cidade, em 20 de julho de 2013, pelo valor mensal de R\$ 600,00. Alegou a autora que o réu deixou de pagar os encargos da locação a partir de novembro de 2014, fato reconhecido pelo próprio réu na contestação, 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 a remissão ou o parcelamento da dívida, pois tais formas alternativas de cumprimento da obrigação dependem de expressa anuência da parte credora, a qual não ocorreu nestes autos. Assim, deve o réu ser condenado ao pagamento dos aluguéis devidos desde novembro de 2014 até a data da efetiva desocupação do imóvel.

A multa contratual deve ser excluída, 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).

Por fim, os débitos relacionados ao consumo de água no imóvel também são de responsabilidade do réu, porquanto o Serviço Autônomo de Água e Esgoto informou que havia hidrômetro instalado na residência, tendo ocorrido consumo irregular de água no local.

Diante do exposto, acolho o pedido e decreto o despejo do réu do prédio locado, assinando-lhe o prazo de quinze dias para desocupação voluntária. Outrossim, condeno-o pagamento dos aluguéis e encargos da locação, dentre eles as despesas de água e esgoto, vencidos desde novembro de 2014 até a data da efetiva desocupação, com 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. A execução das verbas processuais, perante o beneficiário da gratuidade da justiça, porém, fica suspensa, nos termos do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

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

Rejeito o pedido de cobrança no tocante à multa compensatória de R\$ 1.800,00 e condeno a autora ao pagamento dos honorários advocatícios da patrona do contestante, fixados por equidade em R\$ 400,00.

P.R.I.C.

São Carlos, 1º de junho de 2016.


Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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