



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000532-78.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Consignatória de Aluguéis - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Vanderlei Rossi**
 Requerido: **Jair Furtado**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos,

Cuida-se de ação de consignação em pagamento com pedido de devolução de quantias na qual aduz **Vanderlei Rossi** estar sendo cobrado em excesso dos locativos.

Diz que a partir de dezembro de 2017 houve recusa no recebimento dos aluguéis, sendo que pararam de lhe enviar boletos. Não se fazia o desconto dos valores de água, que é cobrada como comercial e deveria ser residencial. O valor do aluguel é de R\$950,00, mas lhe cobravam R\$1.000,00.

Apontou no polo passivo da demanda Jair Furtado.

Requer: a) seja autorizado o depósito da quantia de R\$ 1.900,00, referentes aos encargos locatícios; b) seja determinada a regularização da conta SAAE, de comercial para residencial, sob pena de rescisão contratual, por culpa do réu; c) seja determinado que o réu comprove a regularidade da cobrança de R\$ 50,00, sob pena de devolver tais valores em dobro.

Em manifestação a fls. 30 o autor comprovou o depósito da quantia que entende devida.

Comprovante de depósito (fls. 35).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

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

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

Citado o réu contestou (fls. 40/52) suscitando, preliminarmente, inépcia da inicial. Alega que não poderia receber os aluguéis porque têm que ser pagos na imobiliária. É parte ilegítima. Sustenta não haver provas quanto à recusa por parte do consignatário ou da imobiliária. Ademais, o autor não diz que meses está pagando. Aduz que mandava os boletos com desconto de R\$237,50 e que os R\$1.000,00 se estabeleceram pelos usos e costumes entre as partes. Em dezembro de 2017 não foi pago o aluguel. O abatimento de R\$237,50 era a título de abono permanência. Esclarece ainda, que há desconto para o consumo de água, no valor de R\$ 59,02; em razão da reclamação do locatário. Mandou e-mails cobrando; o depósito era insuficiente, quer levantar o incontroverso (R\$1.178,48 referentes a dezembro). Não há provas que a ligação do sistema de fornecimento de água esteja irregular.

Réplica a fls. 70/72.

A fls.74 houve a comunicação de desocupação do imóvel.

Termo de entrega de chaves a fls. 76.

Decisão de fls.77 afastou a alegação de ilegitimidade passiva de parte.

A fls.79 o autor efetuou um depósito de R\$950,00.

As chaves foram entregues em Juízo em 28.3.2018 (certidão de fls.81).

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decido.

Julgamento antecipado da lide porque desnecessária a produção de prova oral (art.355, I, NCPC).

O contrato teve início em 6.2.2017. O aluguel foi estabelecido



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

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

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

em R\$1.187,50 com abono pontualidade de R\$237,50, ou seja, R\$950,00 mensais.

Nesse sentido percebe-se que o autor pagou em abril e julho de 2017; agosto; outubro e novembro, aluguéis cobrados com desconto de abono pontualidade, no valor de R\$1.000,00 (fls.20, 21 e 22).

Realmente houve cobranças em excesso que autorizam o autor a efetuar o pagamento em consignação (art.335, V, CC).

Não há falar em usos e costumes em detrimento de cláusula contratual. Sendo estabelecido o valor mensal, com abono de pontualidade, de R\$950,00, o réu não podia fazer cobranças mensais de R\$1.000,00.

No que tange ao hidrômetro, não se patenteou qualquer anomalia nas cobranças, que eram feitas em seu nome, sem que tenha sido demonstrado por prova documental que a cobrança era maior porque feita como se o imóvel fosse comercial. Nada consta nas cobranças a esse respeito (fls.23/26).

Em suma, estava o autor autorizado a fazer o pagamento por consignação porque cobrado a maior no importe de R\$50,00 por mês.

Os valores por ele devidos, de aluguel, são os seguintes (R\$950,00 pelos meses de dezembro, janeiro, fevereiro e 28 dias de março). Feitas as contas temos três vezes R\$950,00 mais R\$886,66, num total de R\$ 3.736,66. O valor depositado nos autos é inferior a isso, qual seja, R\$2.850,00. Ainda devia R\$886,66.

O autor, contudo, faz jus à devolução dos valores mensais que pagou a mais, mas a devolução há de ser simples (março/17 a 28.março.2018), ou seja, 11 vezes R\$50,00 mais R\$46,66, ou seja, R\$596,66.

A devolução há de ser simples porque não está patente ser de má-



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

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

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

fé (art.940, CC).

Feitas as contas temos que o autor é devedor, ainda, de R\$290,00.

A insuficiência do depósito não acarreta a improcedência do pedido, mas a extinção parcial da obrigação até o montante da importância consignada, constituindo-se título em favor do credor.

Nesse sentido: Ação consignatória - Art. 899, do Código de Processo Civil - A ação de consignação pode ter natureza dúplice, já que se presta, em certos casos, a outorgar tutela jurisdicional em favor do réu, a quem assegura não apenas a faculdade de levantar, em caso de insuficiência de depósito, a quantia oferecida, prosseguindo o processo pelas diferenças controvertidas, como também a de obter, em seu favor, título executivo pelo valor das referidas diferenças que vierem a ser reconhecidas na sentença - A tutela pretendida pelo ora apelante, excede ao permitido no parágrafo 899 do CPC - De rigor a manutenção do não cabimento da reconvenção na ação consignatória, na extensão e pretensão do apelante Apelo desprovido (Voto 25192); (TJSP; Apelação 9095972-63.2008.8.26.0000; Relator (a): Ribeiro da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 8.VARA CIVEL; Data do Julgamento: 28/11/2012; Data de Registro: 03/12/2012).

A hipótese é, portanto, de procedência parcial do pedido com a declaração de quitação parcial dos locativos, remanescendo o valor de R\$290,00 a serem pagos pelo autor ao réu.

Autorizo o réu a efetuar o levantamento dos valores depositados.

Condeno o autor ao pagamento da quantia de R\$290,00 com juros de mora desde a citação e correção monetária desde a data da mora, que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

no caso vertente há de ser o da data do último vencimento de aluguel.

São Carlos, 17 de maio de 2018.

Juiz(a) Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

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