

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1008037-91.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**  
 Requerente: **Daniel dos Santos e outro**  
 Requerido: **Vanessa Ezequiel Mora e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS.**

**DANIEL DOS SANTOS e ADRIANA CARLINO TOMAZE** ajuizou a presente **ação de COBRANÇA** em face **VANESSA EZEQUIEL MORA, THAYNA MOR SANTOS e MÁRCIO FRANCO NEO**, todos devidamente qualificados nos autos.

Os réus locaram dos autores um imóvel nesta cidade de São Carlos. Desocuparam referido imóvel antes do prazo contratual estipulado, bem como, deixaram de adimplir os despesas do imóvel, como: água, força, condomínio e inclusive, alguns aluguéis. O montante do débito era R\$ 11.649,85 até o momento da propositura da demanda. Requereram a procedência da demanda condenando os requeridos ao pagamento do débito mencionado com as devidas correções. A inicial veio instruída por documentos às fls. 12/84.

Devidamente citados os requeridos apresentaram contestação alegando que na data de 15/11/2015 entraram em contato com os autores para informa-los que haviam sido contemplados num sorteio da prefeitura municipal, oportunidade em que “ganharam” um imóvel. Os requerentes teriam dito que não haveria problemas com o rompimento do contrato por tal motivo e que, inclusive, não cobriam multa. Quanto aos débitos, asseguraram que por


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

conta dos gastos que passaram a ter com o novo imóvel não conseguiram conciliar ambas as obrigações; que os gastos apontados com as reformas não são devidos, pois não houve vistoria de entrada e de saída; que o autor recebeu dois aluguéis como garantia e que o respectivo valor deve ser descontado. Por esse motivo, pediram a improcedência parcial, reconhecendo parte dos débitos mencionados pela parte autora.

As partes foram instadas a produção de provas à fls. 153 e permaneceram inertes.

Audiência de conciliação restou infrutífera.

**É o relatório.**

**D E C I D O.**

Trata-se de pleito de cobrança (puro e simples).

Os autores vêm a juízo dizendo-se credores dos requeridos em virtude de encargos da locação (alugueres, contas de luz, água, IPTU, multa por desocupação antecipada, condomínio, e gastos com reparos) deixados "em aberto" após a desocupação do bem, ocorrida em 09/05/2016, conforme mencionado a fls. 02 da inicial.

As postuladas Vanessa Ezequiel e Thayna figuraram na avença como locatárias e o copostulado Márcio como fiador. Na contestação, reconhecem parcialmente a dívida e sustentam que desocuparam o imóvel em **abril de 2016** (ou seja, ainda no prazo contratual previsto para vencer em **01/06/2016** - cf. fls. 12), razão pela qual o aluguel de maio, segundo elas, não seria devido. Reconhecem, também, alguns débitos de IPTU, conta de luz, água

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

e condomínio em atraso (a respeito confira-se fls. 123). Impugnam a cobrança de multa por desocupação antecipada sustentando que o autor autorizou a desocupação e se comprometeu a não cobrá-la.

Em conversa por meio eletrônico (carreada a fls. 151/152) o copostulado Márcio admite que as chaves foram entregues no dia **07/05/16** (a respeito confira-se fls. 152) mais especificamente **deixadas na portaria do prédio** e não em abril do mesmo ano.

Assim, os débitos relativos a aluguel, água, luz, IPTU e condomínio devem ser pagos integralmente até abril de 2016, inclusive. No mês de maio os valores são proporcionais a seis dias, uma vez que os requeridos entregaram as chaves no dia 07 como já dito.

O contrato de locação foi firmado pelo prazo de um ano (de 01/06/2015 a 01/06/2016) e nele acabou previsto um “seguro fiador” no valor de 2 aluguéis.

**O próprio autor menciona que o valor do débito deixado com o condomínio (R\$ 1.809,90) está sendo cobrado no processo nº 1008293-68.2015 e que lá houve acordo para pagamento. Não pode, assim, nesses autos efetuar novamente essa cobrança.**

Em relação ao pedido de multa pela desocupação antecipada do imóvel:

O autor cobra na exordial a título de multa pela desocupação antecipada do imóvel (cf. cláusula 12 – v. fls. 17) o valor de R\$ 2.100,00 (correspondente a três alugueres).

Conforme já mencionado acima, os requeridos


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

desocuparam o imóvel em maio de 2016 ou seja, praticamente um mês antes do vencimento do contrato.

Assim, a **multa contratual deverá ser reduzida** proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, e esta redução deverá ser proporcional ao período total da locação que é de 12 meses.

Nestes termos, a multa correspondente a R\$ 175,00: R\$ 2.100,00 correspondente a três meses de aluguel dividido por 12 meses (período do contrato) igual aos R\$ 175,00.

Em relação ao pedido de reparação pelos danos deixados no imóvel:

Os requeridos alegam que o imóvel foi devolvido no estado em que estava quando o locaram e, portanto, não são devidas as despesas incluídas com lâmpadas, chuveiros e cabides.

Não foi realizada vistoria na entrada e nem na desocupação do imóvel. Assim, não procede a referida cobrança em relação aos danos no imóvel.

Por fim, os réus devem ser condenados no pagamento dos aluguéis integrais de outubro/15, dezembro/15, fevereiro/16, março e abril de 2016 e ainda de 06 dias proporcionais ao mês de maio de /2016.

Também são devidos IPTU dos meses de fevereiro, março e abril de 2016, despesas de CPFL e SAAE dos meses de março e abril e 07 dias proporcional de maio.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

As despesas de condomínio conforme acima alinhavado, não podem ser cobradas nestes autos.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO INICIAL** para o fim de **condenar** os requeridos, **VANESSA EZEQUIEL MORA, THAYNA MOR SANTOS e MÁRCIO FRANCO NEO**, a pagarem aos autos, **DANIEL DOS SANTOS e ADRIANA CARLINO TOMAZE**, os aluguéis integrais de outubro/15, dezembro/15, fevereiro/16, março e abril de 2016 e ainda de 06 dias proporcionais ao mês de maio de /2016 bem como o valor de IPTU dos meses de fevereiro, março e abril de 2016 e ainda as despesas de CPFL e SAAE dos meses de março e abril e 06 dias de maio, tudo com correção monetária a contar de cada vencimento, com incidência de juros de mora à taxa legal a contar da citação.

Ficam ainda os requeridos condenados ao pagamento de multa contratual no importe de R\$ 175,00, valor esse que deverá ser corrigido a contar do ajuizamento e com juros de mora à taxa legal da contar da citação.

As despesas de condomínio conforme já acima alinhavado não podem ser cobradas nestes autos.

Ante a sucumbência quase total dos requeridos, arcarão eles com as custas processuais e honorários advocatícios ao procurador do autor que fixo em 10% do valor dado à causa.

Publique-se e intinem-se.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

São Carlos, 05 de outubro de 2017.

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