



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: **1004480-62.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento**
 Requerente: **Florisvaldo Riguetto**
 Requerido: **Marenita Jesus Santana e outro**

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

Vistos.

FLORISVALDO RIGUETTO, já qualificado nos autos, moveu **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO DE ALUGUEL E ENCARGOS, CUMULADA COM COBRANÇA** em face de **MARENITA JESUS SANTANA e LAURA APARECIDA FERNANDES**, também já qualificadas, alegando, em síntese, que locou às rés o imóvel situado nesta cidade, na Rua Rio Tapajós, nº 20 – Jardim Jockey Club, São Carlos/SP, CEP 13565-080 pelo prazo de 30 meses, com início em 25/10/2016 e término em 24/04/2019. Sustenta que não lhe foram pagos os alugueres vencidos em 01/02/2017 a 01/05/2017. Ressaltou, ainda, que conforme a cláusula Décima Sétima do contrato de locação, na infração de qualquer cláusula enseja na cobrança de multa no valor de 03 (três) alugueis, ou seja, na importância de R\$ 2.250,00, ficando pactuado a aplicação de tal penalidade em caso de não pagamento de aluguel. O débito atualizado é da ordem de R\$ 5.250,00 conforme planilha apresentada.



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

As rés foram regularmente citadas (certidão de fls.38 e 41), mas não apresentaram defesa e tampouco requereram prazo para purgação da mora.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Julgamento antecipado da lide, dada a revelia, art.355, II, NCPC.

O pedido procede em parte. Havendo revelia, presumem-se aceitos como verdadeiros os fatos alegados na inicial (art.344, NCPC), notadamente a existência de locação e o atraso no pagamento de alugueres e demais encargos da locação.

Tais fatos acarretam a procedência parcial do pedido.

Não há ilicitude na previsão de abono pontualidade ou desconto.

O que não se admite é a cumulação do abono com multa, o que caracteriza *bis in idem*.

Nesse sentido: “LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. MULTA MORATÓRIA CUMULADA COM PERDA DO DESCONTO DE PONTUALIDADE “BIS IN IDEM” INADMISSIBILIDADE SENTENÇA MANTIDA, COM OBSERVAÇÃO. Recurso parcialmente provido, com observação (TJSP, Relator(a): Cristina Zucchi; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 05/03/2012; Data de registro: 03/04/2012; Data de registro: 03/04/2012; Outros números:1233029900).”



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 em tela foram incluídas no cálculo duas penalidades para o mesmo fato gerador, qual seja, pela inadimplência.

O aluguel previsto é de R\$ 750,00, mas com o abono pontualidade está no contrato como sendo de R\$ 600,00.

O autor usou em seu cálculo o valor cheio (R\$ 750,00) e ainda fez incidir cláusula penal de três alugueres, havendo *bis in idem*.

Com tais considerações e o mais que dos autos consta, **julgo parcialmente procedente o pedido**. Em consequência, decreto o despejo, declarando rescindido o contrato de locação e assinalando às rés o prazo de 15 dias para desocupação voluntária (art.63, b, da Lei de Locação), sob pena de despejo coercitivo. Condeno às rés a pagarem à autora, os alugueres e encargos discriminados na inicial, excluída a multa moratória, mais os que se vencerem até a data da efetiva desocupação, devidamente corrigidos, além das custas e honorários advocatícios, que arbitro em 10% do valor do débito.

Oportunamente, apresente a autora nova conta de liquidação.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 20 de julho de 2017.

Juiz(a) **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

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