



**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**

**SENTENÇA**

Processo nº: **1010564-79.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento**  
 Requerente: **Sgi Corretores Imobiliários Ltda Me**  
 Requerido: **Carlos Eduardo Abreu Dias**

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

Vistos.

A autora **SGI Corretores Imobiliários Ltda - ME**, na pessoa de sua sócia Giselle Laguna Monaretti, qualificado nos autos, ajuizou a presente ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança em face de **Carlos Eduardo Dias**, também qualificado, alegando, em síntese, que locou ao réu, o imóvel residencial, situado nesta cidade, na Rua João Nicola, nº 168, Jardim Bicão, São Carlos/SP, pelo aluguel mensal de 756,00, mais encargos de locação (IPTU) e que não lhe foram pagos os alugueres vencidos, desde maio de 2017. Pleiteia: a) a decretação do despejo e a rescisão do contrato celebrado entre as partes; b) a condenação do réu ao pagamento dos aluguéis e encargos vencidos e vincendos, até a data da efetiva desocupação.

Juntou documentos (fls.19/28).

Decisão de fls. 29 determinou a emenda à inicial para retificação do pólo ativo do pedido para inclusão do locador.

Emenda à inicial a fls. 32 recebida pela decisão de fls. 34/35.

Citado, o réu apresentou contestação informando que os carnês de IPTU nunca foram entregues para que efetuasse o pagamento. Impugnou



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

o pedido de pagamento do IPTU, dado que não foi incluído no cálculo constante da inicial. Informa haver dado em garantia o valor de R\$ 430,00 e, por essa razão, tal valor deverá ser descontado do débito em aberto. Salienta que não possui condições de quitar a dívida pleiteada porque se encontra em grave situação financeira. Requer: a) a improcedência do pedido; b) o desconto de R\$ 430,00 do valor total do débito em aberto; c) o prazo de trinta dias para desocupação; d) os benefícios da gratuidade de justiça.

Impugnação a fls. 53/54.

É o relatório. Decido.

Julgamento antecipado da lide a teor do que dispõe o art.355, I, do NCPC, porque os documentos trazidos aos autos permitem a solução da causa.

De início, defiro os benefícios da gratuidade de justiça ao réu, diante da documentação colacionada aos autos (fls. 47/48). **Anote-se.**

Decisão de fls. 34/35 determinou a retificação do pólo ativo do pedido para inclusão do locador e exclusão da administradora do imóvel locado, o que não foi providenciado até a presente data. **Providencie o cartório as anotações necessárias.**

O pedido procede.

A relação locatícia é incontroversa (cf. fls. 19/28). O réu não negou o inadimplemento, baseando sua defesa no fato de que se encontra desempregado e em grave situação financeira.

O autor cobra aluguéis do mês de maio de 2017 em diante, bem como encargos como IPTU em atraso, no valor de R\$ 4.612,00.

A relação locatícia, os termos da locação, o inadimplemento dos alugueres e dos valores cobrados a título de IPTU são incontroversos.



**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

A falta de pagamento de aluguel é grave violação ao dever contratual e determina a rescisão do contrato de locação.

Por esta razão, há de se reconhecer o direito do autor no despejo do inquilino, bem como a condenação do réu ao pagamento dos alugueres e encargos, vencidos e vincendos até a data da efetiva desocupação do imóvel.

O Art. 23 da Lei de Locações é claro ao dispor: "O locatário é obrigado a:

I – pagar pontualmente o aluguel e encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado, ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado quando outro local não tiver sido indicado no contrato.

(...)

A alegação do réu de que não pagou IPTU porque não recebeu os carnês é impertinente. A cláusula 2ª do contrato de locação (cf. fls. 19) é clara no que diz respeito às obrigações do locatário quanto ao pagamento de IPTU.

Ademais, a cobrança do IPTU fez parte do pedido (cf. fls. 02). Assim, ainda que o cálculo esteja incompleto, isso em nada prejudica o pedido, até porque em cumprimento de sentença, o autor deverá instruir o feito com documentos que comprovem que os valores referentes ao IPTU encontram-se em aberto ou que já os pagou e pretende ser ressarcido.

Observo que no cálculo de fls. 26 foi incluído o valor de uma multa no valor de 1%. Essa multa não tem previsão contratual, razão pela qual deverá ser excluída do valor do débito em aberto.

Nesse sentido veja a Jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo: Apelação 1001266-97.2015.8.26.0642 COBRANÇA –



**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

LOCAÇÃO DE BEM MÓVEL – Revelia – Incontroversas a celebração do contrato e a ausência da devolução do bem no prazo estipulado – Descabida a inclusão (no valor da condenação) da multa moratória e dos honorários advocatícios (contratuais) – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA, para condenar ao pagamento "correspondente aos valores constantes na planilha de fls.32", excluídos os honorários advocatícios contratuais e a multa de 2% do valor do débito – RECURSO DA AUTORA IMPROVIDO (TJSP; Apelação 1001266-97.2015.8.26.0642; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ubatuba - 1ª Vara; Data do Julgamento: 30/05/2017; Data de Registro: 30/05/2017).

Com razão contudo, o réu ao pleitear desconto de R\$ 430,00 já que este valor foi por ele adiantado a título de garantia. De rigor, portanto, a exclusão de tal valor.

Pelo exposto, julgo procedente em parte o pedido inicial, para o fim de: i) declarar rescindida a relação locatícia existente entre as partes, por falta de pagamento, fixando o prazo de 15 dias para desocupação voluntária, nos termos do art. 63, § 1º, alínea b da Lei nº 8245/91; ii) condenar o réu ao pagamento dos aluguéis e encargos vencidos e vincendos até a efetiva desocupação do imóvel e entrega das chaves, devidamente corrigido e acrescido de juros de mora desde a data dos respectivos vencimentos, cujo montante deverá ser apurado em regular liquidação de sentença.

O valor relativo à multa de 1% e o valor de R\$ 430,00 dado em garantia deverão ser excluídos do cálculo, nos termos da fundamentação supra.

Condeno ainda o réu ao pagamento das custas e honorários



**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

advocatícios, arbitrados estes em 10% do valor atualizado da condenação.

Sendo beneficiária da gratuidade de justiça, as verbas de sucumbência apenas poderão ser cobradas se provada a perda da condição de necessitada.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 11 de janeiro de 2.018.