

P O D E R J U D I C I Á R I O
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:	4002415-82.2013.8.26.0566
Classe - Assunto	Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel
Requerente:	WILSON KENDY TACHIBANA
Requerido:	JOÃO CARLOS DE ASSIS e outro

WILSON KENDY TACHIBANA ajuizou ação contra JOÃO CARLOS DE ASSIS E OUTRO, pedindo o despejo no tocante ao imóvel situado na Rua 15 de Novembro nº 600, nesta cidade, locado para fins não residenciais, e a condenação de ambos, locatário e fiadora, ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação vencidos desde 2 de dezembro de 2013, haja vista a falta de pagamento.

Diligenciou-se sem êxito a citação pessoal de ambos, que acabaram citados o locatário com hora certa e a fiadora por edital, não apresentando defesa. A Dra. Curadora nomeada contestou por negativa geral, aduzindo também a necessidade de realização de diligências para localização e citação pessoal.

No curso do processo o autor foi imitado na posse do imóvel.

É o relatório.

Fundamento e decido.

João Carlos foi citado com hora certa, porque estava claramente se ocultando para não ser citado. Tal ilação decorre da obviedade de sua ausência no imóvel e da conduta das pessoas presentes, que prestavam informações comedidas e ensaiadas a respeito de seu paradeiro, consoante certificou o Sr. Oficial de Justiça Sr. Wladimir Gonçalves (um dos mais eficazes e zelosos servidores desta Comarca). Os ocupantes do imóvel, naquela oportunidade, eram parentes do próprio réu, mas não se dispuseram a prestar informação

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

correta a respeito de seu paradeiro. É improvável, ademais, que não tenham levado ao conhecimento dele a notícia de que seria citado no dia e horário marcados (fls. 90). É válido o ato.

Andréia não foi encontrada no endereço declinado no contrato (fls. 38). Há outros processos contra ela, na Capital, também sem êxito as tentativas de citação pessoal (fls. 132/136), confirmando-se, destarte, a suspeita de encontrar-se em lugar ignorado, justificando-se a citação por edital, validamente efetuada. Não há qualquer indício de ser ela filiada ao sistema previdenciário, perante o INSS, para justificar diligência perante tal órgão, nada obstante o zelo da Dra. Curadora (fls. 180), porquanto retardaria ainda mais o desfecho do processo, em detrimento do autor, que já amarga o prejuízo pelos aluguéis não pagos. Indefere-se tal requerimento.

Funda-se o pedido de despejo e de cobrança na falta de pagamento de aluguéis e encargos da locação, vencidos a partir de 2 de dezembro de 2013.

A conduta dos réus confirma a impontualidade, pois o locatário simplesmente abandonou o imóvel e a fiadora não foi encontrada no endereço declinado.

Não houve alegação de pagamento nem pedido de purgação da mora.

Nessas circunstâncias, a contestação por negativa geral de modo algum infirma o pedido inicial, exceto quanto à providência material do despejo, prejudicada pela já imissão do autor na posse do prédio locado.

Os aluguéis e encargos devidos estão apontados na planilha de cálculo de fls. 4, não se identificando qualquer erro. Acrescem-se os encargos vencidos no decorrer do processo, até efetiva desocupação do prédio e imissão do autor na posse.

A locação foi contratada para vigorar entre 2 de julho de 2013 e 1º de janeiro de 2016 (fls. 12). O locatário desocupou antecipadamente o imóvel, sujeita-se à multa compensatória prevista na décima cláusula contratual.

Pondere-se que a desocupação do prédio decorreu de ato voluntário do locatário, que o abandonou. Não resultou de decreto judicial de despejo. Destarte, não há óbice à previsão cumulativa de multa moratória, pelo

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

retardamento no pagamento dos aluguéis, e compensatória, pelo descumprimento contratual.

“LOCAÇÃO - MULTA COMPENSATÓRIA E MORATÓRIA - CUMULAÇÃO - FATO GERADOR DISTINTO - ADMISSIBILIDADE Considerando-se que a multa compensatória tem como fim preestabelecer eventuais prejuízos advindos do inadimplemento contratual, e por isso dispensa produção de prova, e que a multa moratória concerne ao atraso nos pagamentos das prestações, vê-se que não há óbice para a cumulação, eis que têm origem diversa, embora o inadimplemento possa ensejar o desencadeamento de ambas.” (Ap. c/ Rev. 777.183-00/6 - 1ª Câmara STAC - Rel. Juiz LINNEU DE CARVALHO - J. 25.2.2003 (quanto a embargos à execução). No mesmo sentido: - quanto a embargos à execução: Ap. c/ Rev. 580.015-00/2 - JTA(LEX) 186/500; Ap. c/ Rev. 545.652-00/5 - 10ª Câmara - Rel. Juiz SOUZA MOREIRA - J. 15.6.99; Ap. c/ Rev. 567.233-00/5 - 11ª Câmara - Rel. Juiz MENDES GOMES - J. 21.2.2000; Ap. c/ Rev. 574.589-00/4 - 7ª Câmara - Rel. Juiz MIGUEL CUCINELLI - J. 16.5.200; Ap. c/ Rev. 583.240-00/8 - 7ª Câmara - Rel. Juiz PAULO AYROSA - J. 6.6.2000; Ap. c/ Rev. 583.449-00/1 - 6ª Câmara - Rel. Juiz THALES DO AMARAL - J. 28.6.2000; Ap. c/ Rev. 604.224-00/0 - 1ª Câmara - Rel. Juiz VANDERCI ÁLVARES - J. 22.5.2001 - quanto a despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança: Ap. s/ Rev. 561.651-00/0 - 2ª Câmara - Rel. Juiz ANDREATTA RIZZO - J. 22.11.99; - quanto a execução: AI 794.703-00/8 - 1ª Câmara - Rel. Juiz VANDERCI ÁLVARES - J. 8.5.2003; AI 797.193-00/5 - 1ª Câmara - Rel. Juiz MAGNO ARAÚJO - J. 24.6.2003).

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA PRELIMINARES REJEITADAS - DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL NO CURSO DA DEMANDA E ANTES DO TÉRMINO DO PRAZO PREVISTO - CONTRATO QUE PREVÊ MULTA COMPENSATÓRIA E MORATÓRIA - CUMULAÇÃO POSSIBILIDADE, UMA VEZ QUE OS FATOS GERADORES SÃO DISTINTOS REDUÇÃO ADMISSIBILIDADE APLICAÇÃO DO ARTIGO 413 DO CC/2002 - AUSÊNCIA DE PROVA DO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS E ENCARGOS COBRANÇA DEVIDA - SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. Apelação improvida e recurso adesivo provido. (TJSP, Apelação nº 0172621-82.2009.8.26.0100, Rel. Des. Cristina Zucchi, j. 09.02.2015).

Incidirá proporcionalmente, pelo tempo de contrato que restava cumprir. Desse modo, ajustado o valor do aluguel em R\$ 3.400,00, ocorrendo a imissão do autor na posse em 11 de fevereiro deste ano (fls. 160) e restando onze meses para o fim do contrato, proporcionalmente, nos termos do art. 413 do Código Civil, o valor da multa compensatória é de R\$ 3.740,00, resultado do valor previsto de R\$ 10.200,00 (três múltiplos do aluguel), dividido por trinta

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

meses (prazo da olocação) e multiplicado por onze (número de meses, período descumprido).

Diante do exposto, julgo prejudicado o pedido de despejo mas acolho o pedido de cobrança e condeno os réus ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação, vencidos desde 02 de dezembro de 2013, apontados na planilha de fls. 4, e daqueles que se venceram posteriormente, até a imissão do autor na posse, em 11 de fevereiro transato, acrescidos de correção monetária, juros moratórios à taxa legal e multa moratória, bem como ao pagamento da multa compensatória de R\$ 3.740,00, com correção monetária a partir da data da imissão na posse e juros moratórios contados a partir do trânsito em julgado desta decisão.

Responderão os réus pelas custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, demonstradas nos autos, e pelos honorários advocatícios do patrono do autor, fixados em 10% do valor da condenação.

P.R.I.C.

São Carlos, 26 de abril de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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