

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****2ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1003049-27.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Valdomira Mendes Gallo**
 Requerido: **São Carlos Consultoria Imobiliária e outro**

Prioridade Idoso
 Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

VALDOMIRA MENDES GALLO propôs ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis e pedido de tutela antecipada em face de SÃO CARLOS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA e NILVONE ROCHA BATISTA. Alega a requerente que é proprietária de imóvel localizado à Rua Dom Carmine Rocco, nº 541, Jd. Tangará, nesta cidade, locado para a segunda ré desde 23/07/2013. Aduz que firmou contrato de prestação de serviços com a primeira ré, que administra o bem em questão, sendo que, por estipulação contratual, ela tem o dever de garantia e a responsabilidade pelo ingresso de ações judiciais em caso de inadimplemento do locatário. Informa que a segunda ré se encontra inadimplente em relação às parcelas de setembro, outubro e, dezembro de 2015, janeiro e fevereiro de 2016, sendo que a primeira ré, também descumprindo o contrato estabelecido, deixou de realizar os pagamentos à autora e tampouco ingressou com as ações judiciais cabíveis. Requereu liminarmente o despejo da segunda ré, a rescisão do contrato de locação, bem como o pagamento dos valores em aberto, acrescidos das multas, correções e juros legais.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 11/21.

Concedida a assistência jurídica gratuita às fls. 31/32. Processo com tramitação prioritária.

As rés foram devidamente citadas às fls. 38 e 58. A primeira ré apresentou contestação às fls. 39/47. Alegou, preliminarmente, a ilegitimidade passiva e requereu a extinção do processo sem julgamento do mérito. No mérito, alegou que deixou de repassar



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

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

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

os valores devido ao não recebimento dos aluguéis, sendo que a autora tinha conhecimento da existência de ajustes entre as rés para a realização do pagamento dos valores em atraso. Alega, ainda, que a planilha apresentada se encontra erroneamente calculada apresentando planilha à fl. 45. Juntou documentos às fls. 48/56.

A segunda ré alega que os pagamentos referentes à locação do imóvel são realizados na sede da imobiliária, mediante recibo. Informa que se encontra em atraso com os valores de algumas prestações mas no entanto, tais valores estão sendo pagos de forma parcelada, conforme acordado com a imobiliária em questão. Junta declaração de necessidade de assistência jurídica gratuita às fls. 62/63.

Réplicas às fls. 72/75 e 77/80.

Processo saneado às fls. 82/83.

Deferida medida liminar de despejo (fls. 82/83) sendo noticiada a desocupação e entrega de chaves pela autora às fls. 91/93. Informa a autora que o imóvel foi devolvido sem os devidos reparos necessários à manutenção do estado que se encontrava no momento da locação, conforme previsão contratual. Traz nova planilha, com os valores atualizados e já considerando a necessidade de realização de reparos à fl. 92. Novos documentos juntados às fls. 94/129.

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Inicialmente, concedo os benefícios da Justiça Gratuita à ré Nilvone, visto que defendida através do convênio da OAB/SP e DPE/SP. Anote-se.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Devidamente intimadas, as partes se mantiveram inertes, não havendo requerimento de novas provas. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

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

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

Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

As questões preliminares já foram analisadas às fls. 82/83, razão pela qual passo à análise do mérito.

Trata-se de ação de despejo c.c cobrança dos valores de aluguel em atraso, bem como encargos e reparos no imóvel que a autora intentou diante da inadimplência das rés.

O fato constitutivo do direito da autora está devidamente comprovado pela juntada nos autos do contrato de prestação de serviços entre a autora e a primeira ré (fls. 15/16) e contrato de locação com a segunda ré (fls.17/20).

Com efeito, a segunda ré se obrigou, através de contrato, ao pagamento dos aluguéis e encargos do imóvel sito à Rua Dom Carmine Rocco, nº 541, Jd. Tangará, nesta cidade. A autora alega, como fundamento de sua pretensão para a retomada do imóvel em questão, o descumprimento contratual por parte da segunda ré, que não efetuou os pagamentos dos valores locatícios de setembro, outubro, dezembro de 2015, janeiro e fevereiro de 2016, bem como dos valores do IPTU, estando em atraso inclusive com as contas de água e esgoto e energia. Alega, ainda, que a primeira ré, por força do contrato de prestação de serviços entabulado, em sua cláusula XVI (fl. 16), se obrigou à garantia dos pagamentos dos valores dos aluguéis, caso a locatária se tornasse inadimplente, iniciando judicialmente, caso necessário, ação cabível (cláusula II, "h"- fl. 15).

As rés, por sua vez, não contestam a inadimplência, se restringindo apenas à discussão dos valores trazidos na inicial e à alegação de existência de acordo entre as requeridas para o pagamento parcelado dos meses em atraso. Ao contrário, a primeira ré confessa não haver realizado o depósito do aluguel devido ao não recebimento desses valores da locatária (fl. 45). A segunda ré também confessa estar em atraso, no entanto alega ter realizado acordo com a imobiliária a fim de realizar o parcelamento das prestações (fl. 60).

Em que pesem as alegações das duas rés, acerca da existência de acordo para o pagamento parcelado das prestações, nada provam. Não trouxeram aos autos nenhum acordo firmado e tampouco comprovaram a anuência da autora em relação a referido ajuste. A primeira ré detinha a obrigação de realizar o depósito dos valores à



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

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

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

autora, independente do adimplemento da locatária e assim não o fez.

O parcelamento do débito, sem a expressa anuência da locadora, só seria possível caso a primeira ré, imobiliária São Carlos, tivesse realizado, devidamente, os depósitos dos aluguéis, independente do adimplemento da locatária. Não é o caso dos autos, já que a autora informa não ter ciência desse parcelamento e tampouco vem recebendo corretamente os valores do aluguel.

Dessa forma, de rigor a procedência da ação.

A lei admite que a purgação da mora, ainda que de forma judicial, impeça a realização do despejo. As rés, entretanto, deixaram de realizar o depósito integral do débito, atualizado conforme demonstrativo juntado pela parte autora à fl. 21 o que ensejou o deferimento do pedido liminar de despejo (fls. 82/83).

A planilha apresentada pela primeira ré à fl.45 não merece acolhimento. A ré se utiliza do valor inicial do contrato sem os devidos reajustes, estipulados pela cláusula 3ª (fl. 18). Dessa maneira, o valor do aluguel à data da inadimplência perfazia montante maior que o mencionado. Há que se considerar, também, que pela cláusula 2ª, §1º, do referido contrato, a locatária teria o direito ao desconto no montante de 20%, desde que realizasse o pagamento até a data de vencimento, o que não ocorreu. Nesse quesito, tendo em vista que a imobiliária não cumpriu com o acordado, garantindo o valor do aluguel, como deveria, não faz juz à retenção do desconto.

O contrato de aluguel celebrado, em sua cláusula 10ª (fl. 18), dispõe que a parte que infringir o contrato em qualquer de suas cláusulas pagará multa no valor de um aluguel vigente à época da infração. Já a cláusula 16ª (fl. 19) informa que o atraso no pagamento dos aluguéis e encargos acarretará em juros de mora de 1% ao mês, e correção monetária proporcional aos dias de atraso, sendo de rigor a sua aplicação.

Os comprovantes apresentados tanto pela ré Nilvone como pela imobiliária não comprovam devidamente o pagamento dos valores discutidos nos autos. Entretanto, a autora junta à fl. 81 extrato de sua conta bancária, com alguns depósitos realizados, os quais serão descontados do valor devido.

Friso que não houve impugnação quanto aos valores de água e energia em aberto, que em conjunto com os documentos de fls. 128/129 demonstram o pagamento dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

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

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

valores, de responsabilidade das rés, pela autora, a qual deverá ser ressarcida.

Por fim, a autora alegou às fls. 90/93, juntando inclusive fotos às fls. 100/127, que a ré desocupou o imóvel deixando de realizar os reparos necessários. A ré Nilvone, por sua vez, se manteve inerte e nada impugnou quanto ao assunto; tampouco se manifestou quando da constatação realizada, determinada por este juízo. Dessa forma, deverá indenizar a autora pelos valores gastos com os reparos realizados, de acordo com as notas apresentadas às fls. 151/154, não impugnadas.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art. 487, inciso I, do NCPC, para declarar rescindido os contratos entre a autora e as rés, confirmar a liminar de despejo e condenar as rés, solidariamente, ao pagamento dos alugueis em atraso até a data da efetiva desocupação, descontando-se os valores já depositados conforme documento de fl. 81, bem como ao pagamento dos valores do IPTU, água e energia em atraso, no referido período e multa de 01 aluguel vigente à época da infração, nos termos da cláusula 10 do contrato. Os valores serão corrigidos monetariamente pela tabela prática do TJSP e com incidência de juros de mora de 1% ao mês desde o vencimento de cada parcela, e desde a inadimplência, em relação à multa. Condeno a ré Nilvone ao pagamento de R\$ 3.588,00, referente aos reparos realizados pela autora. O valor será corrigido, igualmente, pela tabela prática do TJSP e incidirão juros de mora de 1% ao mês, desde a data da cada pagamento.

As custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação devidamente atualizado, caberão as rés sucumbentes, observada a gratuidade concedida à ré Nilvone.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões.

Com o trânsito em julgado, querendo, a parte autora deverá apresentar planilha atualizada de seu crédito e requerer, no prazo de 30 dias, o início da fase de cumprimento de sentença, nos moldes do art. 523 e 524 do NCPC, classificando a petição



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Apresentado o requerimento os autos irão para a fila - processo de conhecimento em fase de execução. Nada sendo requerido, encaminhem-se os autos ao arquivo, sem prejuízo de posterior desarquivamento, a pedido da parte.

P.I.

São Carlos, 06 de junho de 2017.

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