


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: **1006256-34.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Marcos Roberto do Nascimento**
 Requerido: **Edson Cassimiro de Moraes e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor Marcos Roberto do Nascimento ajuizou a presente ação contra os réus Edson Cassimiro de Moraes e Maria da Penha Bertoluci Raimundo pedindo a extinção da relação locatícia, o despejo por falta de pagamento e a condenação dos réus no pagamento dos aluguéis e encargos, totalizando a quantia de R\$ 7.516,57.

Em contestação de folhas 38/41, o corréu Edson Cassimiro de Moraes alegou excesso de cobrança: a) porque o primeiro aluguel foi pago em 23/02/2016; b) porque o carnê de pagamento do condomínio se iniciou em abril de 2016; c) porque o autor não fez o abatimento entabulado entre o contestante e o corretor, relativo à instalação da cerca elétrica e alarme; d) porque houve corte de energia elétrica por débitos anteriores ao início da locação e acordaram que o réu pagaria os débitos e descontaria dos aluguéis. Pugna pela condenação do autor na restituição, em dobro, dos valores cobrados indevidamente.

Réplica de folhas 56/59.

A corré Maria da Penha B. Raimundo foi citada por AR às folhas 29, não ofereceu resposta (**confira folhas 66**), tornando-se revel.

Relatei. Decido.



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

Passo ao julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 330, I, do Código de Processo Civil, por se tratar de matéria de direito, orientando-me pelos documentos carreados.

De início, defiro os benefícios da justiça gratuita ao corréu Edson Cassimiro de Moraes, ante os documentos de folhas 43/46. Anote-se.

A relação locatícia encontra-se comprovada por meio do contrato de locação de folhas 11/22.

O réu confessa o inadimplemento dos aluguéis e encargos a partir da segunda parcela, alegando excesso de cobrança, porque: a) o primeiro aluguel foi pago em 23/02/2016; b) porque o carnê de pagamento da taxa se iniciou em abril de 2016; c) porque o autor não fez o abatimento entabulado entre o contestante e o corretor, relativo à instalação da cerca elétrica e alarme; d) porque houve corte de energia elétrica por débitos anteriores ao início da locação e acordaram que o réu pagaria os débitos e descontaria dos aluguéis.

O autor, em réplica, aduz: a) que em momento algum as partes acordaram em relação ao conserto do alarme e da cerca elétrica, tendo o réu comprado um sensor e não efetuado qualquer conserto, tendo-o feito por mera opção; b) que não houve qualquer corte de energia elétrica, o que pode ser comprovado pelo discriminativo das contas de folhas 48/49; c) que embora não tenham realizado qualquer acordo, o réu realizou os pagamentos sem comunicar o autor, mas não se opõe quanto à exclusão dos valores (R\$ 24,41 e R\$ 25,32) do débito cobrado por meio desta ação; d) que o réu entregou as chaves do imóvel no dia 25/05/2016 e não no dia 16/05/2016, como alega; e) que realmente o único mês de aluguel pago foi o de fevereiro/2016, sendo que o administrador do imóvel não havia informado ao autor o pagamento, não se opondo quanto à exclusão de tal valor; f) que, com relação à taxa de condomínio, razão não assiste ao réu, porque não é verdade que este começava no mês de abril.



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

Considerando a confissão do réu quanto ao inadimplemento, de rigor a rescisão do contrato celebrado entre as partes.

O pedido relativo ao despejo perdeu o objeto, tendo em vista a notícia de desocupação do imóvel trazida em contestação e confirmada pelo autor em réplica, havendo divergência, tão somente, com relação à data de entrega das chaves.

Com relação à cobrança dos aluguéis e encargos, considerando que o réu alegou que efetuou o pagamento do primeiro mês de aluguel, com o qual concordou o autor em réplica, de rigor a sua exclusão do montante do débito.

Com relação aos débitos de energia elétrica nos meses de abril e maio de 2016, apontados na planilha de folhas 2, o réu não trouxe qualquer recibo comprovando o pagamento, sendo de rigor a manutenção da cobrança desse encargo nos referidos períodos.

O mesmo se dá com relação aos débitos de consumo de água descritos na planilha de folhas 2, já que o réu não instruiu a contestação com qualquer documento comprovando os respectivos pagamentos.

Com relação às despesas de condomínio, o autor aponta que o réu não efetuou o pagamento nos meses de fevereiro, março, abril e maio de 2016 (**confira folhas 2**). O réu não colacionou qualquer comprovante de pagamento dos referidos meses, limitando-se a juntar cópia do carnê do condomínio, no mês de abril de 2016, não contendo qualquer autenticação bancária atinente ao pagamento. Assim, de rigor a condenação do réu no pagamento das taxas condominiais no período de fevereiro a maio de 2016.

O autor não se opôs, ainda, com relação ao desconto das quantias de R\$ 24,41 e R\$ 25,32, referentes às despesas de energia elétrica (**confira folhas 57, segundo parágrafo**).


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

Por outro lado, o réu não instruiu a contestação com qualquer documento que comprove o suposto abatimento entabulado entre ele e o corretor, relativo à instalação da cerca elétrica e alarme, razão pela qual fica rejeitada tal pretensão.

Com relação à data de entrega das chaves, o ônus da prova recai sobre o réu. Inteligência dos artigos 319 e 320 do Código Civil. Assim, havendo divergência com relação à data de entrega, de rigor a fixação da data de desocupação e entrega das chaves no dia 25/05/2016 (**confira folhas 57, terceiro parágrafo**).

Por fim, não há falar-se em aplicação do disposto no artigo 940 do Código Civil, como pretende o corréu, tendo em vista que, para a configuração dessa penalidade, é necessária a comprovação do dolo do credor, o que não restou demonstrado.

A propósito, a Súmula 159 do Supremo Tribunal Federal: *"Cobrança excessiva, mas de boa-fé, não dá lugar às sanções do art. 1.531 do Código Civil."*

Nesse sentido:

Locação de imóvel. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com pedido de cobrança. Pedido de devolução em dobro das quantias pagas. Ausência de demonstração de dolo por parte do autor a ensejar a repetição em dobro dos valores cobrados. Aplicação do artigo 940 do Código Civil. Recurso não provido (Apelação 1063732-75.2013.8.26.0100 Relator(a): Cesar Lacerda; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 05/08/2016; Data de registro: 05/08/2016).

Diante do exposto, acolho o pedido inicial, resolvendo o mérito nos termos do art. 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: (i) declarar rescindida a relação locatícia existente entre as partes, por falta de pagamento; (ii) condenar os réus, solidariamente, no pagamento dos aluguéis e demais encargos locatícios até a efetiva desocupação e entrega das chaves (25/05/2016), excluindo-se do montante devido o


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

aluguel vencido em fevereiro de 2016 e os valores de R\$ 24,41 e R\$ 25,32, nos termos da fundamentação. Sucumbentes, condeno os réus no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em R\$ 1.000,00, a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado desta, observando-se, todavia, os benefícios da justiça gratuita deferidos ao corréu Edson Cassimiro de Moraes. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do ex-presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 10 de agosto de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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