

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

SENTENÇA

Processo nº:	1006667-43.2017.8.26.0566
Classe - Assunto	Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento
Requerente:	Maria Claudete Garcia Cerantola
Requerido:	Paulo Roberto de Medeiros e outro

MARIA CLAUDETE GARCIA CERANTOLA ajuizou ação contra **PAULO ROBERTO DE MEDEIROS**, pedindo a decretação do despejo do réu do imóvel situado na Rua Doutor Aldo de Cresce, Bloco 21, Apto 03, Botafogo, nesta cidade, haja vista a falta de pagamento dos aluguéis e encargos da locação, cujo pagamento também almeja a condenação, com as obrigações que se vencerem no curso do processo.

Indeferiu-se a tutela de urgência.

A autora aditou a petição inicial, a fim de incluir a fiadora Helena Aparecida Goês de Oliveira no polo passivo da lide.

Citados, somente o réu Paulo Roberto apresentou defesa, aduzindo o interesse em purgar a mora e a abusividade na cobrança dos juros e da multa contratual.

O réu depositou em cartório as chaves do imóvel, as quais foram entregues para a autora.

Em réplica, a autora insistiu nos termos iniciais.

É o relatório.

Fundamento e decido.

É incontroversa a relação locatícia entre as partes e a inadimplência do réu quanto aos aluguéis e encargos da locação, vencidos a partir de junho de 2017.

Para evitar a rescisão da locação, cabia ao réu efetuar o pagamento do débito atualizado no prazo de quinze dias, contados da citação (art. 62, inciso II, da Lei nº 8.245/91). Entretanto, sequer depositou os valores tidos como incontroversos, inviabilizando, assim, a manutenção do contrato de locação.

1006667-43.2017.8.26.0566 - lauda 1

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

De todo modo, houve a devolução das chaves do imóvel locado, fato que denota o desinteresse em manter a locação.

O abandono do imóvel, antes de proferida a sentença e com a imissão do locador na posse, implica o desaparecimento do objeto do pedido (ou causa de pedir), restando apenas a decisão sobre os encargos da lide (Restiffe Neto, Locação - Questões Processuais, 2ª edição, RT, 1981; RT 523/237; JTACSP 86/279). Tais encargos são atribuídos ao réu, que deu causa à instauração da lide, faltando injustificadamente com o pagamento devido.

Subsiste o interesse processual da autora, no tocante ao pedido de condenação do réu e da fiadora ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação, o qual deve ser acolhido, porquanto não foi comprovado nos autos o adimplemento das obrigações assumidas no contrato de locação.

Com relação aos valores devidos, incumbe aos réus o pagamento dos aluguéis e encargos da locação vencidos desde junho de 2017 até o dia 28 de agosto (data da entrega das chaves do imóvel em cartório), excluindo-se do total da dívida as parcelas relacionadas ao consumo de energia elétrica dos meses anteriores, pois já adimplidas pelo locatário (fls. 70/71).

A incidência de juros moratórios diários (cláusula 17ª – fl. 26) deve ser afastada, pois a cobrança de tal encargo deve obedecer os parâmetros fixados no art. 406 do Código Civil. Aliás, é totalmente abusiva a estipulação de juros de mora diários, acarretando, com isso, em uma taxa anual de 360%. Portanto, reduzo os juros moratórios ao patamar de 1% ao mês, contados desde o vencimento de cada obrigação.

Já em relação à cláusula penal moratória, mostra-se manifestamente excessiva a multa no montante de 50% do valor do aluguel mensal (cláusula 9ª - fl. 25), de modo que a reduzo para o percentual de 10%, nos termos do art. 413 do Código Civil.

Refiro precedente do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. PRELIMINAR DE INÉPCIA DA INICIAL REJEITADA. CONFISSÃO DO DÉBITO. JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DE CADA VENCIMENTO. DÍVIDA "EX RE". MULTA MORATÓRIA PACTUADA EM 20%. ABUSIVIDADE RECONHECIDA. REDUÇÃO DETERMINADA. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. Apelação parcialmente provida." (Apelação nº 0034582-43.2011.8.26.0001, 34ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Cristina Zucchi, j. 14.10.15).

Também deve ser excluída a multa contratual de R\$ 1.254,00, porquanto não pode haver cumulação da multa compensatória com a moratória pelo mesmo fato

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

gerador. Nesse sentido: "(...) *A multa compensatória não é devida na hipótese de inadimplemento de aluguéis, já que tal infração é penalizada com a multa moratória*" (Apelação nº 9212207-16.2008.8.26.0000, 28ª Câmara da Seção de Direito Privado, TJSP, Rel. Des. Manoel Justino Bezerra Filho).

Diante do exposto, **julgo prejudicado** o pedido de despejo, com fundamento no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Outrossim, **acolho em parte pedido** remanescente e condeno Paulo Roberto de Medeiros e Helena Aparecida Goês de Oliveira a pagarem para a autora o valor correspondente aos aluguéis e respectivos encargos da locação vencidos desde junho de 2017, até a data da entrega das chaves em Cartório, com correção monetária, juros moratórios de 1% ao mês e multa moratória de 10%, excluindo-se a multa compensatória, além de 3/4 das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios do patrono da autora, fixados em 10% do valor da condenação (incumbe ao juiz da causa a fixação).

A execução das verbas sucumbenciais, porém, **fica suspensa** em relação ao réu Paulo Roberto, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil, pois defiro o benefício da justiça gratuita.

Condeno a autora ao pagamento de 1/4 das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios da patrona do réu, fixados por equidade em R\$ 500,00, com correção monetária a partir desta data, observando-se a suspensão da execução de tais verbas.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 16 de outubro de 2017.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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