

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1003787-78.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento**  
 Requerente: **Silvana de Fatima da Silva**  
 Requerido: **Jose Luiz Valentim de Andrade e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****Processo nº 1003787-78.2017****VISTOS.**

**SILVANA DE FÁTIMA DA SILVA** propôs em face de **JOSÉ LUIZ VALENTIM DE ANDRADE e FRANCISCA PEREIRA DE SOUSA ANDRADE** (locatário e fiadora), todos devidamente qualificados, ação de **DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM A COBRANÇA DE ALUGUEÍIS E ACESSÓRIOS**.

Aduziu, em síntese, que locou ao requerido um imóvel residencial pelo valor de R\$ 1.300,00 e que este tornou-se inadimplente a partir de março de 2017, ficando a dever dois (02) alugueres inteiros, mais os encargos de água (últimos três meses), luz (últimos três meses) e IPTU, e ainda um saldo remanescente de R\$ 490,00 referente ao mês de fevereiro/2017. Sustentou que a dívida do locatário perfaz o montante de R\$ 11.235,28, conforme demonstrativo de fls. 09, incluindo multa rescisório de três alugueres. Juntou documentos às fls. 15/28.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Devidamente citados, os requeridos contestaram a fls. 73/80. Preliminarmente impugnaram o valor dado à causa e a concessão da gratuidade de justiça. No mérito, alegaram que não há valores de IPTU em aberto, nem de contas de água – SAAE; sustentaram que em relação as contas de energia elétrica, estão em aberto apenas aquelas vencidas em fevereiro e maio de 2017. Argumentaram que não pagaram apenas o valor do aluguel de abril, que, aliás, não havia vencido no ajuizamento da ação. Juntaram os documentos de fls. 81/104.

Sobreveio réplica a fls. 120/128. A autora impugnou a justiça gratuita pleiteada pelos requeridos e manifestou-se em relação a impugnação a justiça gratuidade a ela (requerente) concedida. No mais, rebateu a defesa e apresentou um novo demonstrativo de débito no montante de R\$ 13.089,87.

Tentativa de composição entre as partes resultou infrutífera.

Na sequência, houve a desocupação do imóvel e entrega das chaves em Juízo, conforme termo de fls. 190.

**É o relatório.**

**D E C I D O, no estado em que se encontra a LIDE por entender completa a cognição.**

A ação foi proposta em 18/04/2017 e os chamados se concretizaram em 10/05/2017 e 11/05/2017. A desocupação do imóvel se deu em 31/10/2017, portanto, na sequência dos referidos atos.

Com a evacuação do imóvel a pendenga perdeu o objeto em

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

relação ao pleito principal (despejo).

Passo a equacionar a cobrança.

Na inicial o autor busca, conforme discriminativo de fls. 09, o pagamento dos alugueres de março e abril de 2017 (R\$ 1.300,00 cada) além de um remanescente de R\$ 490,00 referente ao aluguel de fevereiro de 2017 e do consumo de água (R\$ 191,59), luz (R\$ 1.745,06), IPTU (R\$ 187,00); busca ainda multa rescisória de três alugueres (R\$ 3.900,00).

Ao se defender, os postulados trouxeram os documentos de fls. 90/104, dando conta do pagamento de IPTU (no valor de R\$ 120,36), comprovantes de pagamento de contas de água e energia elétrica além de recibos de pagamento de alugueres, referentes aos meses de outubro a março de 2017.

Na réplica, a autora apresentou novo cálculo, no montante de R\$ 13.089,87, cobrando agora o valor do aluguel de abril de 2017 a junho de 2017, além de consumo de água (que estimou em R\$ 300,00), consumo de luz, no importe de R\$ 2.143,17, IPTU no montante de R\$ 200,00, além de da multa de três alugueres.

Já as fls. 136, apresentou outra planilha, desta vez incluindo o valor de julho de 2017, de R\$ 100,00 a título de “gás” e excluindo o que cobrou a título de água e luz.

A fls. 148 os postulados se insurgiram em relação ao valor do “gás” alegando não haver previsão expressa no contrato. Juntaram os documentos de fls. 152/156, comprovando o pagamento do IPTU, e água.

Os postulados tentaram entregar as chaves em 31/10/2017;



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

a locadora se recusou a recebe-las. Os postulados fizeram a entrega em Juízo e as mesmas foram repassadas para a autora em data de 16/11/2017.

Assim, como a desocupação se concretizou em 31/10/2017 é de rigor que os requeridos paguem 07 locativos integrais de 2017, **REFERENTES AOS MESES DE ABRIL A OUTUBRO (MÊS QUE OCORREU A DESOCUPAÇÃO)**; os demais encargos de água, luz e IPTU foram adimplidos pelos postulados.

A taxa de gás cobrada pela autora na planilha de fls. 136 não pode ser incluída, tendo em vista que realmente não há previsão contratual.

Em relação a multa cobrada:

Conforme acima exposto a desocupação não está ocorrendo voluntariamente ou por infringência ao inciso II, do artigo 9º, da Lei 8.245/91, mas em decorrência de despejo, nos termos do inciso III, do mesmo artigo.

A multa assim é indevida porque não está presente na situação analisada a **voluntariedade da desocupação**, em infringência ao pactuado.

É o que basta para a solução desta LIDE.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

\*\*\*

Assim, **JULGO EXTINTO O PROCESSO** sem exame do mérito, **nos termos dos arts. 485, inciso IV do C. P. C. e 66 da Lei do Inquilinato**, em relação ao pleito de despejo.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

Outrossim, **condeno** os requeridos, **JOSÉ LUIZ VALENTIM DE ANDRADE e FRANCISCA PEREIRA DE SOUZA ANDRADE** a pagar à autora **SILVANA DE FÁTIMA DA SILVA** o montante referente a sete locativos, (meses de abril a outubro de 2017), com correção monetária a contar do ajuizamento mais juros de mora à taxa legal a contar da citação.

Ante a sucumbência parcial, as custas e despesas do processo serão rateadas entre as partes na proporção de 50% para cada uma. No mais, condeno a requerente ao pagamento de honorários advocatícios ao patrono dos postulados em 10% sobre o total da condenação e de igual forma, condeno a postulante ao pagamento do honorários advocatícios ao patrono dos requeridos em 10% sobre o referido montante.

**Publique-se e intimem-se.**

São Carlos, 18 de janeiro de 2018.

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