



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA D. ALEXANDRINA, 215, São Carlos - SP - CEP 13560-290

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000108-75.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Tuepa Empreendimentos Imobiliários Ltda**
 Requerido: **Prefeitura Municipal de São Carlos e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mario Massanori Fujita**

Vistos.

TUEPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

LTDA., moveu ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança em face de **MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS**, alegando que é locadora do imóvel situado na *“avenida São Carlos, 1.805, CEP 13.560-010 nesta cidade, e que em 09/03/12, conforme contrato número 42/12, elaborado nos termos da Lei 8.666/93, foi dado em locação para a Ré abrigar secretarias e repartições pelo prazo de 12 (doze) meses, renovável a critério das partes e pelo valor de R\$ 18.000,00, mensais”* (fls.02).

Assevera que desde fevereiro de 2013 a ré não efetua o pagamento integral do aluguel, o que totaliza a quantia vencida até a propositura da demanda de R\$ 190.226,70. Além disso, alega que a requerida também deverá arcar com os encargos do bem no período do uso do imóvel, o que totaliza R\$ 12.278,36. Pediu, em sede de antecipação de tutela, que a ré seja compelida a entregar as chaves do imóvel e para que efetue a vistoria final do bem. Ao final, pediu a sua condenação nos aluguéis em atraso, no montante de de R\$ 202.505,06 (duzentos e dois mil quinhentos e cinco reais e seis centavos), acrescentando-se, ainda, as parcelas que vencerem no curso da lide. Juntou documentos.

A antecipação de tutela foi indeferida a fls.85.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
 RUA D. ALEXANDRINA, 215, São Carlos - SP - CEP 13560-290

Citada, a ré contestou o feito a fls.119/134, alegando, em resumo, que de fato está inadimplente com suas obrigações, mas que já está providenciando o pagamento do montante devido. Admite também ser responsável pelo pagamento dos encargos do imóvel e diz que já entregou as chaves do imóvel em 15 de janeiro de 2014 à Organização Técnica e Administração de Condomínios - OTAC, que seria a representante da requerida, e que já houve a vistoria do imóvel.

Houve réplica a fls.136/145.

A antecipação de tutela foi deferida a fls.151/152, com a finalidade de a ré *“promover a entrega das chaves e, juntamente com a representante da autora, providenciar o laudo de vistoria final”*.

As chaves foram depositadas em cartório (fls.158) e a vistoria foi realizada com a presença das partes, conforme noticiado a fls.177/178.

Indeferido o pedido de custeio para reformas do imóvel, em face da discordância da ré (fls.258).

É o relatório.

CUMPRE DECIDIR.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 330, inciso I, do CPC, considerando a suficiência das provas constantes dos autos.

Inicialmente cumpre destacar que, por força da concessão da antecipação de tutela, houve a desocupação do imóvel com a entrega das chaves, conforme certidão de fls.158, restando prejudicada a análise



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA D. ALEXANDRINA, 215, São Carlos - SP - CEP 13560-290

do pedido de despejo, assim como já houve a vistoria do imóvel, nos termos da certidão de fls.177/178.

No mais, a municipalidade não suscitou qualquer alegação capaz de obstar a procedência da demanda, eis que confessou a inadimplência dos valores pleiteados nesta demanda.

O mero pedido de suplementação orçamentária não caracteriza o pagamento e não é óbice para a procedência do pleito condenatório.

O argumento de que já havia realizado a entrega das chaves não procede, eis que, nos termos já expostos na decisão de fls.151/152, a OTAC *“não possui poderes para receber as chaves do imóvel e realizar o acompanhamento de vistoria final para fins de resolução do contrato, conforme demonstram os documentos de fls. 149/150.”*

No mais, a autora demonstrou o vínculo contratual e o valor estipulado a título de aluguel. No mesmo pacto consta o critério de correção do valor locatício e a responsabilidade da locatária em arcar com os encargos do imóvel.

Assim, restando inequívoca a inadimplência, a ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com cobrança dos aluguéis, deve ser julgada procedente.

Assim, pois, **julgo procedente** o pedido inicial, ratificando a antecipação de tutela anteriormente deferida, para decretar a rescisão do contrato de locação firmado entre a parte autora e a parte ré e condenando a parte ré ao pagamento dos aluguéis vencidos e não pagos, nos termos da planilha de fls.07/08, no montante de R\$ 202.505,06 (duzentos e dois mil quinhentos e cinco reais e seis centavos) até a propositura da demanda, mais aqueles que se venceram no curso da demanda até a entrega das chaves em cartório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
 RUA D. ALEXANDRINA, 215, São Carlos - SP - CEP 13560-290

O valor da condenação deverá ser acrescido de correção monetária desde o vencimento de cada aluguel e juros de mora desde a citação, observado o art. 1º-F, da Lei nº 9494/97 e a Lei nº 11.960/2009. Aplica-se, até a modulação dos efeitos da ADI nº 4357 em trâmite no STF, o art. 1º-F, da Lei nº 11.960/09, tendo em vista o seguinte precedente:

“CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS MORATÓRIOS. Aplicação dos critérios estabelecidos pelo art. 1-F da Lei 9.494/97, com a nova redação conferida pela Lei nº 11.960/09, a partir de sua vigência, sendo que os juros deverão incidir desde a citação e a correção monetária a partir da data em que as parcelas tornaram-se devidas. Ausência de modulação dos efeitos do julgamento da ADI 4357. Aplicabilidade da Lei 11.960/09, nos termos do Comunicado nº 276/2013 da Presidência deste Tribunal de Justiça.” (TJSP - Apelação nº 0039172-67.2012.8.26.0053 – Rel. Des. CLAUDIO AUGUSTO PEDRASSI)

Condeno a ré o pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios da parte contrária, que fixo em 10% do valor atualizado da causa, na forma do contido no artigo 20, § 4º, do CPC.

Sentença sujeita ao reexame necessário (art. 475, do CPC).

P.R.I.

São Paulo, 17 de outubro de 2014.

MARIO MASSANORI FUJITA
 Juiz de Direito

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