

**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: **1001353-24.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
 Requerente: **ANDRE MONTEIRO,**
 Requerido: **Julio Cesar Andricioli**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS**

ANDRÉ MONTEIRO ajuizou Ação de **DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO DE ALUGUEL E ENCARGOS cc COBRANÇA E PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA** em face de **JULIO CESAR ANDRICIOLI**, todos devidamente qualificados.

O autor locou ao réu uma residência entre 17/06/2010 e 17/06/2013. Atualmente o contrato tem vigência por tempo indeterminado. O requerido está em débito com os aluguéis e encargos vencidos, correspondentes ao mês de fevereiro de 2013 e abril de 2013 a janeiro de 2014 totalizando 11 meses de inadimplência alcançando o valor de R\$ 4.207,50. Requereu a concessão de desocupação liminar e a procedência total da demanda. A inicial veio instruída por documentos às fls. 09/39.

Auto de constatação a fls. 59.

Devidamente citado o requerido apresentou contestação alegando ter combinado com o autor que realizaria reformas no imóvel ao invés de efetuar pagamentos no período citado na inicial. Sua saída do imóvel deu-se

**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**

em virtude do término do prazo contratual. No mais rebateu a exordial e requereu a improcedência total da demanda.

Constatada a desocupação a fls. 59 pelo despacho de fls. 67 o pleito passou a prosseguir apenas como cobrança.

Sobreveio réplica às fls. 93/96.

As partes foram instadas a produção de provas à fls. 97. O requerido manifestou interesse na oitiva de testemunhas à fls. 100 e o requerente permaneceu inerte.

É o relatório.

D E C I D O, antecipadamente, por se tratar de cognição completa.

A ação foi proposta em 14/02/2014 e a desocupação do imóvel se deu em março de 2014; após o ajuizamento, mas antes da citação.

Com a evacuação do imóvel a pendenga perdeu o objeto em relação ao pleito principal (despejo).

Já o pleito de cobrança merece acolhida.

A inicial relaciona, e o requerido não nega, um débito de locativos de R\$ 4.207,50. Na defesa o postulado sustenta apenas ter combinado que os aluguéis referentes aos meses mencionados na inicial seriam compensados com as benfeitorias que realizou no imóvel.

**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**

Ocorre que a cláusula VI, itens “1 e 2” do contrato dispõe que eventual realização de benfeitorias deveria ser previamente autorizada por escrito pelo locador e nada há nos autos nesse sentido.

O requerido, inclusive, foi intimado a juntar o aludido documento e preferiu o silêncio (v. certidão de fls. 106).

Ademais, não especificou quais melhorias fez no imóvel e sequer comprovou ter realizado alguma obra.

Assim, deve pagar ao autor os alugueres e encargos locatícios deixados em aberto.

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.

Outrossim, **condeno** o requerido, JULIO CESAR ANDRICIOLI, pagar ao autor, ANDRÉ MONTEIRO, R\$ 4.207,50 (quatro mil duzentos e sete reais e cinquenta centavos), com correção monetária a contar do ajuizamento. Deve, ainda, pagar os aluguéis que se venceram até a desocupação do imóvel, acrescido de correção monetária a contar de cada vencimento. Tudo será acrescido de juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Sucumbente, pagará o réu com as custas e honorários advocatícios que fixo em 20% (vinte por cento) sobre o total a ser obtido na forma



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

estabelecida no parágrafo anterior.

Transitada em julgado essa decisão, o vencedor deverá iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário, nos termos do artigo 523 e 524, do CPC.

P. R. I.

São Carlos, 05 de maio de 2016.

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