



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1009779-20.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Alessio de Campos e outro**  
 Requerido: **Maria Nazarett Araujo e outro**

Juiz de Direito: Dr. **MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL**

Vistos.

**ALESSIO DE CAMPOS** e **ANTONIA PILA DE CAMPOS** representados pela Imobiliária Cardinali Ltda, propuseram ação de cobrança de aluguéis e encargos em face de **MARIA NAZARETT ARAUJO** e seu fiador **JOSÉ CLARISVALDO GARCIA**. Alegaram, em síntese, que firmaram contrato de locação do imóvel situado à Avenida Trabalhador São Carlense, n. 310, Jd. Luftalla, nesta cidade, em 23 de março de 2017 através do aditamento de contrato pré-existente desde 2016. Alegaram que a requerida deixou o imóvel em 30/06/2017, sem adimplir os aluguéis e encargos desde o mês de abril daquele ano, além dos reparos no imóvel, resultado num débito de R\$17.836,57, conforme planilha de cálculos de fl. 6. Requereu a condenação da requerida ao pagamento dos aluguéis e encargos, bem como de reparos necessários.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 06/47.

Citados, a primeira requerida apresentou contestação às fls. 72/78. Preliminarmente, requereu a concessão dos benefícios da gratuidade processual. No mérito, alegou ter desocupado o imóvel em 20/06/2017 e não em 30/06/2017, como explicitado pelos requerentes. Reconheceu a existência de débitos em aberto se atendo a impugnar a planilha de cálculos apresentada bem como a existência de danos a serem reparados no imóvel. Afirmou que foi estabelecida contratualmente cláusula especial garantindo um desconto de R\$770,00 no valor do aluguel durante o período de março a julho de 2017, perfazendo um aluguel no valor de R\$2823,00. Afirmou que não foi notificada para acompanhar a vistoria final, sendo que o imóvel foi devolvido nas mesmas condições em que fora entregue. Reconheceu ser devedora de alugueis e encargos no importe de R\$ 8.469,00. Propôs o parcelamento do valor que entendeu ser devido.

Réplica às fls. 91/94.

Instados a se manifestarem acerca da necessidade de maior dilação probatória (fl. 96), a requerida pleiteou produção de prova testemunhal (fl. 99) e os requerentes, o julgamento



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

antecipado da lide (fl. 103).

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com o conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presente as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91)."

De início, **defiro os benefícios da gratuidade processual à requerida**, visto que defendida através do convênio da OAB/SP e DPE/SP. **Anote-se.**

Não havendo preliminares a serem analisadas, passo ao mérito.

Trata-se de ação de cobrança movida pelos requerentes visando a condenação da requerida e de seu fiador ao pagamento de aluguéis e encargos em atraso, bem como da reparação que se fez necessária do imóvel quando da sua devolução.

A relação jurídica entre as partes está comprovada com o contrato de fls. 22/25.

Pois bem, os débitos em relação aos alugueis foram reconhecidos, entretanto em valor a menor do que o informado pelos autores. Nesse quesito, razão cabe à requerida. Consta especificamente no contrato de aditamento de aluguel, precisamente à fl. 24, cláusula especial (IV) concedendo à locatária desconto mensal de R\$777,00 durante os meses de março a julho de 2017, nada se mencionando sobre a necessidade de pagamento até a data do vencimento. Em verdade, se esta era a intenção dos locadores, deveriam ter redigido a cláusula de maneira mais clara já que, havendo dúvidas, a interpretação do contrato locatício deve se dar de maneira mais favorável ao locatário.

Dessa forma, o valor do aluguel deverá obedecer ao desconto mensal de R\$777,00 bem como a correção pelo índice do IGP-M.

Em que pese a alegação da ré de que teria deixado o imóvel no dia 20/07/2017, procedendo a efetiva entrega das chaves aos locadores, não veio aos autos qualquer prova de sua alegação, o que era sua obrigação. Assim, considera-se como data final do contrato o dia 30/07/2017.

Os débitos de IPTU, água e energia estão comprovados com os documentos de fls.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

29/33 e não foram impugnados a contento, sendo portanto devidos, nos termos da planilha de fl. 06.

Por fim, em relação aos reparos no imóvel, razão assiste à requerida. Friso que havendo transferência de contrato, a locatária concordou com as cláusulas assumidas, inclusive com o laudo de vistoria de entrada, sendo que este deveria ser utilizado como parâmetro para estabelecimento da necessidade ou não dos referidos reparos. Entretanto, a prova principal da existência de danos no imóvel a serem reparados, quando do fim do contrato locatício, é o laudo de vistoria de saída, sendo obrigação da parte locadora emití-lo e apresentá-lo. A vistoria, entretanto, deve ser realizada na presença do locatário, para que possa contestar quaisquer constatações.

O laudo de fls. 44/47, embora especifique a existência de reparos a serem realizados no imóvel, foi elaborado de maneira unilateral pela imobiliária, que tampouco comprovou a notificação da locatária ou sua recusa em comparecer e acompanhar a referida vistoria.

Não se pode admitir a realização de melhorias no imóvel, atribuindo-se a responsabilidade pelo pagamento ao antigo locatário, quando não demonstra cabalmente que este fora devolvido em situação diversa de quando se deu a locação.

Era obrigação dos locadores ou ainda da imobiliária realizar a vistoria na presença da locatária, sendo que, não tendo assim procedido, deve arcar com as consequências de sua desídia.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC para condenar a requerida ao pagamento dos valores dos alugueis dos meses de abril a junho de 2017, considerando-se a atualização pelo índice do IGP-M anual, bem como o desconto mensal no valor de R\$777,00 concedido, além dos valores de IPTU, água e energia em aberto, conforme apontados na planilha de cálculos de fl. 6.

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas serão rateadas na proporção de 50% para cada parte. Fixo os honorários advocatícios em 10% do valor da condenação atualizado, para cada parte, nos termos do art. 85, §14, do CPC, observando-se a gratuidade concedida à requerida.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

contrária para oferecer contrarrazões. Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "Cód. 60698 – Trânsito em Julgado às partes – Proc. em Andamento".

Aguarde-se por 30 dias eventual requerimento da fase de cumprimento de sentença, que deverá ser feito nos moldes dos artigos 523 e 524 do CPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Não havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, os autos de conhecimento seguirão ao arquivo provisório ("Cód. 61614 – Arquivado Provisoriamente"), sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido da parte.

Havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, o processo de conhecimento será arquivado definitivamente ("Cód. 61615 – Arquivado Definitivamente"), tudo conforme Comunicado CG nº 1789/2017.

P.I.

São Carlos, 27 de julho de 2018.

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