



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1009251-88.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**  
 Requerente: **FERNANDA CLAUDIA SANTEZI SAHÃO**  
 Requerido: **THAYNA MORA SANTOS**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A autora **FERNANDA CLAUDIA SANTEZI SAHÃO** propôs a presente ação contra a ré **THAYNA MORA SANTOS**, requerendo seja declarado rescindido o contrato de locação celebrado entre as partes, por falta de pagamento, decretando-se o despejo e a condenação da ré no pagamento dos aluguéis e encargos vencidos e vincendos até a data da desocupação do imóvel.

A ré, em contestação de folhas 14/24, requer a improcedência do pedido, tendo em vista que caberia à autora entregar o imóvel à ré em estado de servir ao uso a que se destinava. Todavia, logo ao ocupar o imóvel foi surpreendida com o corte da energia elétrica devido a débitos anteriores à relação locatícia. Dessa maneira, não teve como exercer sua atividade empresarial no local, não havendo como honrar o pagamento dos aluguéis. Apresentou, na própria contestação, pedido reconventional requerendo a isenção no pagamento dos aluguéis vencidos até a data da regularização por parte da autora, em razão das contas de consumo em atraso, bem como a condenação da autora no pagamento mensal da quantia de R\$ 4.500,00, pelos lucros que a ré deixou de ganhar, por estar impedida de exercer atividade comercial desde a formalização do contrato.

Réplica de folhas 34/39.

Relatei. Decido.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Passo ao julgamento antecipado da lide, porque impertinente a dilação probatória, tratando-se de matéria de direito.

De início, rejeito a aplicação do Código de Defesa do Consumidor postulada pela ré, tendo em vista que a relação locatícia não é relação de consumo.

**Nesse sentido:**

Locação de imóvel. Despejo c/c cobrança. Cerceamento de defesa incorrente. Negativa de remessa dos autos ao contador não impugnada por meio do recurso cabível no momento oportuno. Preclusão. Ausência de impugnação específica, ademais, aos fundamentos da r. sentença. Inaplicabilidade do CDC à locação de imóvel. Recurso improvido, na parte conhecida. (Relator(a): Walter Cesar Exner; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 26/03/2015; Data de registro: 27/03/2015)

O feito deve ser extinto por perda de objeto, com relação ao pedido de despejo, tendo em vista que a própria autora noticiou a desocupação do imóvel por parte da ré (**confira folhas 40/41**).

No mérito, não procede a causa de pedir.

Pretende a autora a condenação da ré no pagamento dos aluguéis e demais encargos decorrentes da locação, vencidos e vincendos até a desocupação do imóvel.

Todavia, o artigo 22 da Lei nº 8.245/1991, estabelece que o locador é obrigado a entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina.

Tendo em vista que os documentos colacionados pela ré comprovam que o imóvel possuía dívidas de energia elétrica em período anterior ao contrato de locação (**confira folhas 27/29**), e que houve o corte no fornecimento de energia elétrica, o que não foi negado pela autora em réplica, forçoso concluir que a autora descumpriu o disposto no

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

artigo 22 acima mencionado, razão pela qual a relação locatícia deve ser rescindida por culpa da autora, por estar o contrato viciado desde a origem, não havendo, assim, que falar em débitos a serem saldados pela ré.

Por fim, não acolho o pedido reconvenicional formulado na mesma peça processual (contestação), tendo em vista que, tratando-se de ação autônoma, impõe-se o recolhimento das custas e demais taxas judiciais para o seu devido processamento, o que não foi observado pela ré.

Diante do exposto:

a) julgo extinto o processo, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 267, VI, do Código de Processo Civil, com relação ao pedido de despejo;

b) rejeito o pedido inicial, com resolução do mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, com relação à condenação da ré no pagamento dos aluguéis e encargos em atraso e dos que se venceram até a desocupação do imóvel.

c) julgo extinto o pedido formulado pela ré, em sede de contestação, sob o título "reconvenção", por ausência de pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo, nos termos do artigo 267, IV, do Código de Processo Civil.

Tendo em vista a sucumbência recíproca, cada parte arcará com os honorários de seus respectivos patronos, bem como com as custas e despesas processuais desembolsadas.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

São Carlos, 01 de abril de 2015.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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