



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

SENTENÇA

Processo nº: **0016606-40.2012.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Omar Demetrio Mitre**
 Requerido: **Colégio Vincere Ensino Médio e Fundamental Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

OMAR DEMETRIO MITRE, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança em face de Colégio Vincere Ensino Médio e Fundamental Ltda, Carlos Roberto Xavier, Neusa Maria Coelho Xavier, já qualificados, alegando tenha locado à primeira ré, sob fiança dos demais, o imóvel da rua nove de julho, nº 1.194, Centro, São Carlos, pelo valor de R\$ 5.414,18, com obrigação de pagamento do IPTU e seguro contra incêndio, estando a ré em mora desde abril de 2012, acumulando débito de R\$ 22.702,40 na data da propositura da ação, reclamando mais tenha havido descumprimento contratual pelo fato de que a ré não recolheu o IRPF conforme contratado, de modo que requereu a decretação do despejo e condenação dos réus ao pagamento dos alugueis e encargos, bem como à restituição do IRPF descontado das mensalidades.

Os réus contestaram o pleito do autor afirmando que não reconhecem a dívida pois o IRPF nunca lhe foi cobrado, além do que teriam realizado diversas benfeitorias no imóvel, dada a mora do autor em fazê-lo, reclamando compensação de R\$ 3.854,56, cumprindo ao autor comprovar que os alugueis não foram pagos, para concluir pela improcedência da ação, ou, alternativamente, que seja considerado o fato de se tratar de instituição de ensino e os prejuízos que serão causados com a desocupação imediata do prédio.

O autor não se manifestou em réplica.

É o relatório.

Decido.

O autor reclama mora nos alugueis vencidos a partir de abril de 2012, somando ao respectivo valor (R\$ 5.414,18) o valor da cota do IPTU (R\$ 256,22) e o valor do seguro (R\$ 5,20).

A alegação da ré, de que “*não reconhecem a cobrança como legítima*” (sic.) não se sustenta, pois como se sabe, “*uma vez que o pagamento é um dos fatos extintivos da obrigação, ao devedor incumbe prová-lo*”, sendo que essa prova “*tem de ser cabal, produzindo-se com a demonstração de que a prestação cumprida corresponde integralmente ao objeto da obrigação a que se refere*” (cf. ORLANDO GOMES¹).

Não há, com o devido respeito, acostado à contestação, recibo algum comprovando o pagamento desses meses de aluguel e acessórios.

A alegação de que o recolhimento do IRPF não seria devido porque “o

¹ ORLANDO GOMES, *Obrigações*, Forense, RJ, 1986, p. 136.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

requerente jamais exigiu o cumprimento da referida disposição contratual” (sic.), de sua parte, não pode ser tomada em conta de argumento jurídico, pois, conforme doutrina, ao titular do contrato (no caso, ao autor) assiste plenamente o direito de exigir o cumprimento do contrato “tal como se suas cláusulas fosse disposições legais pois quem assume obrigação contratual tem de honrar a palavra empenhada e se conduzir pelo modo a que se comprometeu”, o que em doutrina se define como força vinculante do contrato, tendo como principal característica sua irretratabilidade, de modo que “não poderá o contrato ser alterado pela vontade exclusiva de um dos contratantes, exigindo, para validade, o consentimento das duas partes” (cf ORLANDO GOMES ²).

O que é relevante destacar, entretanto, é que o autor, conforme se vê dos recibos de fls. 14/17, a despeito do que dispõe a cláusula XII.3. do contrato de locação, deduziu do valor mensal cobrado da ré o valor desse IRPF.

Ou seja, fazendo-o sem ressalva, o autor expressamente perdoou sua cobrança, de modo que não pode agora, sem fundamento contratual ou legal, pretender-se reembolsado daquilo que, por deliberação livre e voluntária, perdoou no passado.

O pedido é improcedente nessa parte, portanto.

Quanto a uma eventual realização de benfeitorias no imóvel, cumpre considerar a impossibilidade de se pretender realizada tal compensação no bojo da presente ação, atento a que, segundo a jurisprudência, “Não assiste ao inquilino o direito de compensar os locativos atrasados com os gastos que efetuou no imóvel, uma vez que seria necessária realização de perícia, situação esta que não pode se enquadrar no rito que a lei estabelece para as ações de despejo. Assim, por incompatível o procedimento, deve, em caso de eventual ressarcimento, buscar as vias próprias” (Ap. n.º. 670.762-00/3 - 7ª Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil - votação unânime - MIGUEL CUCINELLI, Relator) ³.

Diga-se mais, a cláusula VII.2. do contrato discutido expressamente vedando tal indenização.

Quanto ao valor cobrado, vale o quanto já dito inicialmente, sobre a ré não apresentar prova alguma do pagamento.

Dizer que ao autor cumpria provar que não recebeu os aluguéis, não tem cabimento jurídico, pois, a propósito do brocardo *negativa non sunt probanda* deve-se observar que “o fato negativo não se prova, salvo se dele resultar uma afirmação” (cf. MOACYR AMARAL SANTOS - *Prova Judiciária no Cível e Comercial*, Saraiva, 5ª ed., vol. I, págs. 192 e seguintes – in Ap. n.º. 640.484-00/1 - 8ª Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil – v. u. - WALTER ZENI, Relator ⁴).

O fato de que a ré mantenha no prédio locado uma instituição de ensino, de sua parte, não a autoriza a ocupar o prédio sem pagar os aluguéis, com o devido respeito, cumprindo observar a possibilidade, apenas, de que a desocupação ocorra num prazo mínimo de seis (06) meses, coincidindo com as férias escolares, a propósito da clara regra do §2º do art. 63, da Lei de Locação (*Lei n.º 8.245/91*).

Como o prazo mínimo fixado em lei é de seis (06) meses, o que coincidirá com o dia 20 de agosto de 2014, cumprindo ainda ser observado, nos termos do referido dispositivo legal, o período de férias escolares, fica autorizada a permanência da ré no imóvel até o final deste ano letivo de 2014, para o que fica fixado o dia 10 de dezembro de 2014 para desocupação voluntária.

Em relação aos valores em atraso, somam R\$ 22.702,40 na data da propositura da ação, valor que fica acolhido, incluindo-se nessa condenação também os valores dos alugueis e encargos vencidos após a propositura da ação e até a efetiva desocupação do prédio, devendo

² ORLANDO GOMES, *Contratos*, Forense, RJ, 1987, p. 179.

³ LEX - JTACSP - Volume 195 - Página 647.

⁴ LEX - JTACSP - Volume 185 - Página 431.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

esses valores ser acrescidos de correção monetária pelo índice do INPC, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos respectivos vencimentos.

Os réus sucumbem e devem arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 20% do valor da condenação, atualizado, nos termos da cláusula *XI.2.* do contrato.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a presente ação, em consequência do que **CONDENO** a ré Colégio Vincere Ensino Médio e Fundamental Ltda a restituir ao autor OMAR DEMETRIO MITRE o imóvel da rua nove de julho, nº 1.194, Centro, São Carlos, até o dia 10 de dezembro de 2014, sob pena de desocupação coercitiva; **CONDENO** os réus Colégio Vincere Ensino Médio e Fundamental Ltda, Carlos Roberto Xavier, Neusa Maria Coelho Xavier a pagar ao autor OMAR DEMETRIO MITRE a importância de R\$ 22.702,40 (*vinte e dois mil setecentos e dois reais e quarenta centavos*), à qual se admite sejam acrescidos os valores dos alugueis e encargos vencidos após a propositura da ação e até a efetiva desocupação do prédio, acrescidos de correção monetária pelo índice do INPC, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos respectivos vencimentos, e **CONDENO** os réus ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 20% do valor da condenação, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 20 de fevereiro de 2014.