



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: **1006964-50.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Gisele Dupas**
 Requerido: **Carolina Helena Cabral e outros**

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

GISELLE DUPAS, representada pela Imobiliária Cardinali Ltda, propôs ação de cobrança de aluguéis e acessórios da locação em face de **CAROLINA HELENA CABRAL, MÁRCIO JOSÉ CABRAL e MARIA HELENA TINTO CABRAL**. Alegou, em síntese, ter firmado junto aos requeridos contrato de locação de imóvel residencial pelo prazo de 30 meses, com início em agosto de 2014 e término previsto para fevereiro de 2017, pelo valor mensal de R\$ 1.432,93. Afirmou que o contrato foi rescindido em 24/03/2017 com a entrega das chaves do imóvel, sendo que os locatários se encontram inadimplentes em relação aos meses de dezembro de 2016 a março de 2017 e, ainda, em relação aos encargos do imóvel e a reparação do danos causados. Requereu a condenação dos requeridos ao pagamento dos aluguéis, encargos e aos valores para a reparação dos danos causados no valor total de R\$9.959,94.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 06/46.

Citados (fls. 57/58 e 84) os requeridos apresentaram contestação às fls. 85/89. Alegaram que houve a entrega das chaves na imobiliária, que se recusou a designar data para a vistoria final do imóvel, sendo ela realizada de forma unilateral. Informaram que inexistiam os danos alegados no momento da devolução do imóvel. Além disso, alegaram que não houve comprovação da realização dos reparos mencionados. Impugnaram a aplicação de juros e correção monetária nos valores cobrados e pugnaram pela realização de perícia no referido imóvel. Requereram improcedência da ação e os benefícios da gratuidade processual. Juntaram os documentos de fls. 90/104.

Réplica às fls. 108/115, com a juntada de novos documentos de fls. 116/127.

Determinação para que os requeridos comprovassem a necessidade da gratuidade pretendida e para que as partes se manifestassem sobre a indicação de provas a serem produzidas (fl. 129).



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

Manifestação da requerente às fls. 132/133.

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)."

Inicialmente, verifico que os requeridos deixaram de atender a determinação deste juízo à fl. 129, para que comprovassem a hipossuficiência alegada. Dessa forma, **indefiro o benefício da gratuidade processual pleiteado. Anote-se.**

Dito isso, passo a análise do mérito.

Trata-se de ação de cobrança visando a condenação dos requeridos ao pagamento dos aluguéis e encargos, referentes aos meses de dezembro de 2016 a março de 2017, bem como dos danos no imóvel, identificados quando da vistoria de saída.

A relação jurídica entre as partes está comprovada com o contrato de fls. 10/15.

Pois bem, os débitos em relação aos alugueis e encargos não foram impugnados e, portanto, são devidos da forma como indicado na planilha de fl. 9, itens 1 a 18.

Em contestação, a parte requerida se atém a impugnar a existência dos danos alegados quando da devolução do imóvel, além da incidência de correção monetária e juros sobre os valores da reforma.

Nesse ponto, razão assiste aos requeridos. 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 locadora emití-lo e apresentá-lo. A vistoria, entretanto, deve ser realizada na presença dos locatários, para que possam contestar quaisquer constatações.

O laudo de fls. 33/36, embora especifique a existência de reparos a serem realizados no imóvel, foi elaborado de maneira unilateral pela imobiliária, que tampouco comprovou a recusa da locatária 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 se demonstra cabalmente que



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

este fora devolvido em situação diversa de quando se deu a locação.

Era obrigação da locadora, 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.

Por fim, friso que não há razão para se acrescentar 20% de honorários ao valor do débito. Os honorários advocatícios estão compreendidos nas verbas de sucumbência e são determinados quando do proferimento da sentença.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE A AÇÃO** nos termos do art. 487, inciso I, do CPC para condenar os requeridos ao pagamento do valor dos alugueis em aberto, bem como condomínio, IPTU e seguro, nos moldes apresentados à fl. 9, itens 1 a 18, considerando-se o desconto de R\$898,88, já pagos em razão do acordo realizado entre as partes.

Sucumbente na maior parte dos seus pedidos, a parte requerida arcará com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios que fixo em 10% do valor atualizado da condenação.

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 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.



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

São Carlos, 22 de maio de 2018.

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