



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: **1010769-45.2016.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Passeio São Carlos Administração de Bens S.a**
 Requerido: **Rafael de Souza Alvim**

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

Vistos.

PASSEIO SÃO CARLOS ADMINISTRAÇÃO DE BENS S.A, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Rafael de Souza Alvim, também qualificado, alegando tenha firmado com o réu contrato de locação de imóvel comercial, tendo por objeto a loja nº 011 do centro comercial *Passeio São Carlos*, localizada na Avenida Francisco Pereira Lopes, 1701, São Carlos, pelo prazo de 48 meses a partir de 18/12/2015, com aluguel estipulado em 7% da renda bruta mensal da apurada na loja, observado o valor mínimo de R\$ 2.680,90 e que deveria ser pago até o 5º dia útil do mês subsequente ao seu vencimento, obrigando-se ainda, o locatário, ao pagamento das despesas de consumo de energia elétrica, telefone, internet, gás, água e esgoto e IPTU, não obstante o que teria incorrido em mora em relação aos alugueis e encargos da locação vencidos nos meses de abril, maio, junho, julho, agosto, e setembro de 2016, totalizando débito de R\$ 31.070,30, à vista do que requereu seja decretada a rescisão do contrato bem como o despejo, condenando-se ainda o réu ao pagamento dos alugueis e encargos acrescido de multa e correção monetária.

Embora deferido liminarmente o despejo, o réu voluntariamente desocupou o prédio antes mesmo de sua citação, à vista do que foi reconhecida a perda do objeto em relação ao pedido de despejo, julgando-se parcialmente extinto o processo em relação a esse pedido, nos termos do artigo 485, VI, do Código de Processo Civil, para que a ação prosseguisse em relação ao pedido de cobrança, frente ao qual o réu apresentou contestação alegando tenha firmado o contrato baseado na informação da autora de que 70% das lojas do *Passeio São Carlos* estavam alugadas, como ainda na estimativa de público que frequentaria o local, previsões essas que não teriam se verificado na prática, aduzindo que o termo inicial de vigência do contrato deveria ser a data da inauguração, ocorrida em 21/05/2016 e não no mês de março de 2016, como cobrado, concluindo haja má fé da autora em relação ao pedido, aduzindo tenha realizado benfeitorias na loja, dentre elas reparos no telhado e substituição dos sistemas elétricos e hidráulicos danificados, pugnando assim pela improcedência da ação, ou, alternativamente, que os alugueis e encargos vencidos observem o termo inicial a partir de 21/05/2016, admitindo-se a compensação do valor gasto com as benfeitorias realizadas na unidade.

A autora replicou sustentando que o termo inicial dos alugueis constou do contrato, no item "b" da *clausula 13ª*, não obstante tenha o contrato sido assinado em



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

07/12/2015, de modo que eventuais atrasos do réu na efetiva abertura e inauguração de sua loja, protelando-as para o dia 21/05/2016, correram à sua própria conta, impugnando a pretensão de indenização pelas benfeitorias porquanto expressamente vedada pelo contrato, salvo quando autorizadas por escrito pelo locador, reiterando, assim, os pedidos da inicial.

É o relatório.

DECIDO.

Indefiro o pedido de Justiça Gratuita formulado pelo réu, porquanto não obstante se qualifique *estudante* na procuração outorgada à sua patrona, cumprirá a este Juízo destacar não seja possível tomar dita qualificação como verdadeira, atento a que um *estudante* não alugaria uma loja comercial num shopping center, obrigando-se ao pagamento de valores elevados, como consta do contrato em discussão.

Além disso, como igualmente se vê, o réu contratou advogada sem necessitar lançar mão do convênio com a Defensoria Pública, elegendo profissional com escritório em outra Comarca, de modo a se presumir deva arcar, além dos honorários profissionais, também com as despesas de locomoção e transporte, razão pela qual, havendo elementos suficientes a indicar a pouca credibilidade da declaração de hipossuficiência econômica, rejeita-se o benefício.

No mérito, temos que, conforme consta da *cláusula 6* do contrato em discussão, o contrato foi firmado com prazo de duração de 48 (*quarenta e oito*) meses, fixado seu termo inicial "*na data da inauguração do Centro Comercial*", conforme *cláusula 12* do contrato, com expressa referência, no item *b* da *cláusula 13*, sobre "*a abertura da loja ocorrerá em Março/2016, data a partir da qual iniciará a cobrança do aluguel*" (vide fls. 43).

Logo, não há, em favor do réu, como contestar a cobrança dos aluguéis e encargos a partir do referido termo, com o devido respeito.

Quanto às afirmações de que teria havido indução em erro a partir de informações de taxa de ocupação e frequência de público, cumpre considerar não se cuide aí de dados integrantes do contrato.

A pretensão do réu em ver tais dados elevados à condição de *causa* da contratação não pode, renove-se o devido respeito, ser tomada em conta, atento à expressa redação do art. 140 do Código Civil, que relega ao *falso motivo* em que se firme a declaração de vontade à condição de vício do negócio jurídico "*quando expresse como razão determinante do ato*", do que não é, sempre com o máximo respeito ao entendimento do réu, o caso destes autos.

Finalmente, no que diz respeito às benfeitorias, tem razão a autora quando aponta tenha o contrato expressamente afastado sua indenizabilidade.

Em primeiro lugar porque o texto da *cláusula 11* é expresse e claro ao informar a entrega do prédio "*em osso*" (sic.) para que o locatário realize as obras de acabamento (vide fls. 43).

E, depois, porque a *cláusula 8.2* expressamente afasta do direito à retenção ou indenização dessas benfeitorias, "*cujos direitos expressamente renuncia, inclusive quanto às necessárias*" (sic. – fls. 51).

Ou seja, não há como se acolher qualquer das teses defensivas do réu, que



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

não tendo, de outra parte, negado a mora no pagamento dos aluguéis e encargos, fica condenado ao pagamento dos valores apontados na inicial, igualmente não impugnados.

Ao valor de R\$ 31.070,30 apontado pela autora, que deverá ser acrescido de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data do ajuizamento da ação, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, deverão ainda ser acrescidos os valores de alugueis e encargos vencidos no curso do processo, também acrescidos de correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos respectivos vencimentos.

O réu sucumbe e deverá, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que CONDENO o(a) réu Rafael de Souza Alvim a pagar a(o) autor(a) PASSEIO SÃO CARLOS ADMINISTRAÇÃO DE BENS S.A a importância de R\$ 31.070,30 (*trinta e um mil, setenta reais e trinta centavos*), acrescida de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data do ajuizamento da ação, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, como ainda os valores de alugueis e encargos vencidos no curso do processo, igualmente acrescidos de correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos respectivos vencimentos, e CONDENO o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 30 de junho de 2017.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

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