



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0006057-05.2011.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Rosinha Conceição Siqueira**
 Requerido: **André Levi Guerra e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

VISTOS

ROSINHA CONCEIÇÃO SIQUEIRA ajuizou Ação de **DESPEJO C.C COBRANÇA** em face de **ANDRÉ LEVI GUERRA** e **VERA LUCIA BOTELHO**, todos devidamente qualificados.

Alega a autora que locou aos requeridos imóvel de sua propriedade e estes se tornaram inadimplentes. Ingressou com a presente medida pedindo a decretação do despejo e a cobrança dos valores deixados em aberto.

A inicial veio instruída com documentos.

A fls. 26 a autora peticionou informando a desocupação do imóvel.

Devidamente citados os requeridos apresentaram contestação às fls. 145 e ss sustentando que fizeram várias benfeitorias no imóvel e que apenas o valor de alguns materiais utilizados foram abatidos dos aluguéis. Argumentaram que os gastos, no valor total de R\$ 3.300,00, devem ser abatidos no montante cobrado na inicial.

Sobreveio réplica às fls. 159/165.

0006057-05.2011.8.26.0566 - lauda 1

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

As partes foram instadas a produzir provas e permaneceram inertes (fls. 175).

Eis o relatório.

DECIDO, no estado em que se encontra a LIDE por entender que a cognição está completa nos moldes em que se estabilizou a controvérsia.

A ação foi proposta em 13/04/2011 denunciando débitos de aluguel, contas de água e IPTU. A fls. 26 a autora peticionou informando a desocupação do imóvel em 24/06/2011.

Portanto, com a evacuação a ação perdeu parte do objeto (despejo).

Já o pleito de cobrança subsiste e merece acolhida nos termos da inicial.

Os requeridos sustentam direito a desconto dos valores gastos com benfeitorias realizadas no imóvel; ocorre que tal tese foi lançada de forma totalmente vaga, nenhum documento foi juntado para comprovar os valores dispendidos.

Ademais, no contrato não vemos cláusula sobre possível abatimento no valor dos aluguéis pela realização de benfeitorias. Pelo contrário, restou expressamente previsto que os “consertos, reformas, melhoramentos ou benfeitorias voluptuárias e/ou úteis, se feitas pelo locatário, as despesas correrão por conta e risco dos mesmos, sempre com o consentimento prévio e por escrito da locadora e reverterá, quando finda a locação, em benefício desta, sem qualquer direito de retenção ou indenização” (textual, cláusula IV, item 2, do contrato – fls. 09, com destaque).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Apenas um reparo merece o cálculo inicial, devendo ser expurgados os valores incluídos a título de honorários advocatícios e multa equivalente a três aluguéis, prevista na cláusula V do contrato.

Conforme acima exposto a desocupação não está ocorrendo voluntariamente ou por infringência ao inciso II, do artigo 9º, da Lei 8.245/91, mas em decorrência de despejo, nos termos do inciso III, do mesmo artigo.

A multa assim é indevida porque não está presente na situação analisada a **voluntariedade da desocupação**, em infringência ao pactuado.

É o que basta para a solução desta LIDE.

Assim, **JULGO EXTINTO O PROCESSO** sem exame do mérito, nos termos dos arts. 485, inciso IV do CPC e 66 da Lei de Locação, em relação ao pleito de despejo.

Outrossim, **CONDENO** os requeridos ANDRÉ LEVI GUERRA e VERA LUCIA BOTELHO, **A PAGAR** à autora, ROSINHA CONCEIÇÃO SIQUEIRA, a quantia de R\$ 2.876,10 (dois mil oitocentos e setenta e seis reais e dez centavos), com correção a contar do ajuizamento, mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação. Devem, ainda, pagar os encargos (aluguéis, contas de água e IPTU) que se venceram no curso da lide até a data da desocupação do imóvel (24/06/2011), com correção a contar de cada vencimento.

Sucumbentes, os requeridos pagarão as custas processuais e honorários advocatícios fixados no despacho de fls. 17, desde que a execução dos alugueres se dê nesses autos. Caso sejam perseguidos em ação autônoma, por meio de execução de título extrajudicial ou cobrança, os honorários para essa ação de despejo ficam estabelecidos em R\$ 700,00, a fim de não se configurar *bis*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

in idem a execução de tal verba. Na oportunidade, e diante dos documentos de fls. 170/173, defiro aos requeridos os benefícios da justiça gratuita.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença, fazendo o requerimento necessário nos termos dos artigos 523 e 524, do CPC.

P.R.I.

São Carlos, 15 de setembro de 2017.

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