



**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 Físico nº: **0016492-67.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**  
 Requerente: **Jzk Construções Ltda**  
 Requerido: **Estefano Marchi**

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

O(a) autor(a) Jzk Construções Ltda propôs a presente ação contra o(a) ré(u) Estefano Marchi, requerendo: a) seja reconhecido o período de ocupação do imóvel, sendo determinado o pagamento do valor de R\$ 307.227,69, referente aos alugueres devidos pelo período de 03/11/1997 a 03/07/2013; b) que os valores apurados a título de alugueres sejam compensados no processo 639/2002 que tramita perante a 4a Vara Cível da Comarca de São Carlos.

O réu, em contestação de folhas 104/109, pede a improcedência do pedido, porque a autora não pode exigir a desocupação do imóvel, eis que não devolver as parcelas pagas, conforme determinado no processo 639/2002.

O réu apresentou, ainda, reconvenção de folhas 112/116, pedindo: a) condenação da autora no pagamento da quantia de R\$ 151.411,07, correspondente à restituição das parcelas, conforme decidido no processo 639/2002.

Réplica de folhas 176/179.

Contestação da autora a respeito da reconvenção (folhas 181/183).

É o relatório. Fundamento e decido.

A matéria é estritamente de direito. A prova oral é impertinente.

Indefiro o pedido de gratuidade processual, porque o réu qualificou-se como comerciante, além de ser solteiro, a indicar que pode custear o processo.

Indefiro o pedido de folhas 183, porque a conciliação pode ser realizada extrajudicialmente, sem a participação do juiz, eis que as partes estão representadas por advogados.

Não conheço da reconvenção, porque foi distribuída em 24/07/2014 (folhas



**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**

112) e a contestação protocolada em 23/07/2014, em desacordo com o artigo 299 do CPC. Caso superado o entendimento pelo ETJSP, a reconvenção carece de interesse/utilidade, porque a devolução das quantias deve ser requerida no processo que a determinou.

Procede a causa de pedir de fixação de aluguel, porque o contrato foi declarado nulo, determinando-se a autora a restituição do valor pago pelo réu. O réu usufruiu do imóvel, sendo justa a sua condenação no pagamento de aluguel pelo tempo de permanência, ficando afastada a tese exposta na contestação, sob pena de enriquecimento sem causa.

Nesse sentido: "COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Sentença que determinou a rescisão do contrato de compra e venda, devolução de quantias e condenação dos compradores no pagamento de alugueres, impostos desde a data da inadimplência. Perda da base objetiva do contrato que autoriza essa solução. Necessária devolução das quantias pagas. Hipótese de necessidade de pagamento de alugueres, impostos e taxas desde a data da posse, para evitar o uso gratuito do lote. Irrelevantes os argumentos da origem desse negócio ou a questão de bem de família. Recurso desprovido. (Relator(a): Teixeira Leite; Comarca: Santo André; Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; **Data do julgamento: 30/10/2014; Data de registro: 03/11/2014**)".

Noutro giro, os juros somente são devidos a contar da citação, por ausência de arbitramento anterior. Outrossim, o valor indicado pela autora deve ser aceito, por falta de impugnação específica, porque o réu poderia facilmente ter juntado avaliação do imóvel.

Por fim, eventual compensação deve ocorrer em fase de cumprimento de sentença, após o trânsito em julgado da presente.

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de condenar o réu a pagar o aluguel compreendido entre o período de 03/11/1997 a 03/07/2013, fixando-o no valor de R\$ 350,00, mensalmente, corrigido anualmente pelo IGPM, com atualização monetária de acordo com a tabela do TJSP, a contar do vencimento e juros de mora a contar da citação. Condeno o réu no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados 10% sobre o valor da condenação, ante a inexistência de



**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**

complexidade. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C.

São Carlos, 16 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**