



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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1018867-53.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **MARCOS KIYOSHI HIGASI**
 Requerido: **REGIANE CRISTINA FERNANDES PEDRO**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Marcos Kiyoshi Higasi ajuizou ação de despejo com pedido de cobrança contra **Regiane Cristina Fernandes Pedro** alegando, em síntese, que é proprietário do imóvel comercial localizado na Avenida Tancredo de Almeida Neves, nº 257, nesta cidade e celebrou contrato de locação com a ré em 01 de setembro de 2010 para término em 10 de setembro de 2015. Disse que a ré solicitou que fosse trocado o portão de referido imóvel para que passasse a servir melhor à atividade empresarial que ela desenvolveria no local, o que foi aceito mediante a condição de que, ao término do contrato, a ré colocasse novamente o portão que ali existia novamente. Tomou conhecimento por terceiros que o comércio da ré havia fechado e afirmou que ela deixou de pagar os alugueres devidos entre agosto e novembro de 2015, além das despesas com água, esgoto e energia elétrica. Ainda, disse que a ré abandonou o imóvel e o deixou sujo, com entulhos e por isso ajuizou a presente demanda, a fim de que seja declarada extinta a relação contratual mantida entre as partes com a condenação da ré ao pagamento dos alugueres vencidos e demais encargos da locação. Juntou documentos.

A liminar foi indeferida.

A ré foi citada e apresentou contestação. Alegou, em resumo, ter pago o aluguel até o mês de julho de 2015, encerrando as atividades de seu negócio no mês de agosto de 2015, uma vez que o contrato venceria em setembro de 2015, afirmando que o autor se precipitou em desocupar o prédio por vontade própria. Disse ter instalado um portão mais valioso no imóvel do autor e que aquele retirado inicialmente está à sua


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

disposição. Aduziu que estava apenas esperando o prazo do contrato para desocupar o imóvel e recolocar o portão que inicialmente existia, o que não foi possível porque o autor decidiu invadir o local. Sustentou que o autor está cobrando valores indevidos, pois não pode ser imposto a ela o pagamento do portão postulado na inicial, pois aquele que já existia no imóvel está à disposição do autor. Por isso, postulou pela improcedência. Juntou documentos.

O autor apresentou réplica.

Foi proferida decisão de saneamento do processo e designada audiência para interrogatório das partes, oportunidade em que elas acordaram a devolução recíproca de bens ainda existentes no imóvel.

O autor apresentou novas manifestações postulando autorização para o descarte de materiais (entulho e lixo) deixados pela ré no imóvel objeto da causa; a ré foi intimada pessoalmente para promover a retirada e não apresentou manifestação subsequentes nos autos.

É o relatório.
Fundamento e decidido.

O pedido comporta julgamento imediato, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

O contrato de locação celebrado entre as partes teve vigência no período correspondente a 01.09.2010 até 10.09.2015. Quando do término do prazo contratual, ficou bem claro que a ré já não ocupava mais o imóvel, pois o autor o encontrou abandonado. Sequer a ré em seu depoimento pessoal soube dizer ao certo quando efetivamente saiu do local, pois titubeou para responder esta pergunta do magistrado que presidiu a audiência. Então, ao menos até o fim do prazo contratual, deve ela arcar com o pagamento dos alugueres. Mas não se justifica o pedido deduzido na inicial para condenação da ré ao pagamento dos meses de outubro e novembro de 2015, pois nestas datas, além de já ter saído do imóvel, tem-se que o contrato de locação não estava mais em vigência, de modo que não pode o autor cobrar os respectivos locatícios.


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

Os acessórios da locação também são devidos. Como nem a ré sabe quando saiu do imóvel, ao menos no período de vigência do contrato, era dela o ônus de pagar as contas de água, esgoto e energia elétrica, pois se presume que tenham origem em razão da atividade empresarial desenvolvida no local. Os documentos apresentados pelo autor (fls. 21/24) têm como referência o período em que a ré permaneceu no imóvel em virtude do contrato de locação (até o mês de setembro de 2015). Ademais, os valores postulados na petição inicial referentes a estes encargos não foram impugnados especificamente na contestação, ônus que cabia à ré.

A ré ainda trouxe na contestação matérias irrelevantes para o desfecho da causa, pois tentou inserir nova causa de pedir na demanda ao atribuir ao autor a responsabilidade por ter permanecido com mercadorias ou bens de sua propriedade deixados no local. Mas a própria ré não sabe quais bens são estes ou qual destino tomaram. Além de tudo, ela foi devidamente intimada pessoalmente para que retirasse o que ainda existia no local (fls. 132 e 141) e, mesmo novamente intimada para esclarecer se os materiais haviam sido retirados, o que foi inclusive objeto de acordo na audiência, quedou-se inerte.

Por outro lado, não é possível condenar a ré a pagar o valor postulado pelo autor na inicial a respeito da instalação de um portão no imóvel. Aquele existente quando do início da locação foi a ele devolvido pela ré (acordo parcial na audiência – fl. 100 e manifestação – fl. 103). Não há acordo escrito entre as partes sobre a obrigação de substituição deste portão ao término do período de locação e atualmente consta que o imóvel está locado a terceira pessoa, de modo que não é possível impor à ré o custeio do orçamento de fl. 27, porque aquele primeiro portão foi devolvido ao autor e este mesmo já reformou o imóvel para locação a outra pessoa, conforme declarado em seu depoimento pessoal.

Não é possível impor à ré o pagamento de outras despesas que o autor teve com a reforma do imóvel porque a cognição do juízo fica limitada àquilo que foi postulado na petição inicial e o autor não deduziu pedido neste sentido. Logo, sob pena de clara violação ao princípio da congruência e consequente prolação de sentença *ultra petita* descabe impor à ré o pagamento dos gastos apontados pelo autor às fls. 73/81. Saliente-se


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

que o pedido da inicial ficou limitado aos alugueres vencidos, encargos da locação inadimplidos pela ré e pagamento de valor desembolsado para instalação de um portão em substituição no imóvel (fls. 03 e 04).

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido para: (i) declarar rescindido o contrato de locação e confirmar a imissão do autor na posse do imóvel; (ii) condenar a ré ao pagamento dos alugueres vencidos nos meses de agosto e setembro de 2015, acrescidos de correção monetária, pelos índices da tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, e juros de mora de 1% ao mês, ambos contados de cada vencimento; (iii) condenar a ré ao pagamento das despesas com água, esgoto e energia elétrica, no total de R\$ 1.520,55 (um mil, quinhentos e vinte reais e cinquenta e cinco centavos), acrescidos de atualização monetária, pelos índices da tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar do ajuizamento da ação e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Como está confirmada a imissão do autor na posse do imóvel, o que ocorreu no curso da demanda, e considerando que a ré foi devidamente intimada a retirar o que ainda havia no imóvel objeto do contrato e ficou-se inerte, e levando em conta ainda a afirmação do autor de que há entulho e lixo no local, havendo sério risco à própria saúde pública, fica ele autorizado a promover o descarte dos materiais deixados pela ré no imóvel, para promoção da devida limpeza.

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais serão suportadas na proporção de metade para cada parte, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

Considerando que os honorários advocatícios são direito do advogado, sendo vedada a compensação, nos termos do artigo 85 § 14, do Código de Processo Civil, condeno a ré ao pagamento de honorários advocatícios em favor do advogado do autor, no valor equivalente a 15% (dez por cento) do valor da condenação e condeno o autor a pagar ao advogado da ré honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$ 1.000,00 (um mil reais), observada a parcela de pedidos rejeitados, o proveito econômico obtido por cada



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

uma, o resultado da demanda e os demais critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do mesmo diploma legal.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 14 de dezembro de 2017.

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