



**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: **1010512-20.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Espécies de Contratos**  
 Requerente: **Cleide Maria Lavandoski Bavero**  
 Requerido: **Rodrigo Fontana e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

**Cleide Maria Lavandoski Bavero** intentou ação de cobrança de aluguéis e acessórios da locação em face de **Rodrigo Fontana e Ângelo Fontana Neto**. Alegou que as partes firmaram contrato de locação de imóvel comercial de propriedade da requerente, localizado à Rua Arthur Rodrigues de Castro, nº 886, Bairro Jardim São Paulo, nesta cidade, em 13/01/2012 pelo prazo de 36 meses. Que as chaves foram entregues em 31/03/2016 sendo que os réus não efetuaram os pagamentos dos alugueis dos meses de abril de 2015 a março de 2016, bem como IPTU, contas de água e luz, seguro e reparos no imóvel quando da desocupação do bem. Informou que foi realizado acordo extrajudicial entre as partes, cumprido parcialmente. Alegou que o valor total do débito dos requeridos é de R\$40.937,02. Requereu a procedência da ação com a condenação da parte ré ao pagamento dos valores devidos com a devida correção monetária.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 06/23.

Citado (fl. 78) o primeiro requerido se manteve inerte e não contestou a ação. O segundo requerido, também citado (fl. 66), apresentou contestação (fls. 71/73) alegando ser fiador no contrato de locação discutido. Informou que desconhece o acordo de fls. 22/23, que aliás não se encontra assinado. Que não há nos autos qualquer comprovante dos reparos alegados, os quais o requerido também desconhece. Que não há qualquer laudo de vistoria de desocupação não tendo demonstração alguma da existência de danos no imóvel. Requereu a gratuidade, a improcedência da ação e subsidiariamente o



**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**

reconhecimento do excesso de cobrança. Juntou documentos às fls. 74/77.

Réplica às fls. 87/92 com a juntada de novos documentos às fls. 93/116.

Tentada a conciliação (fl. 117), a mesma restou infrutífera.

O requerido Ângelo juntou novos documentos às fls. 122/132 a fim de comprovar a hipossuficiência alegada.

**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 um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes 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).

De início, **indefiro a gratuidade pleiteada pelo réu Ângelo**. Os documentos trazidos não comprovam a hipossuficiência alegada, sendo que as alegações de fl.121 também não se comprovaram minimamente, o que era sua obrigação.

Verifico que a citação do réu Rodrigo Fontana se deu no endereço residencial informado no momento da contratação (fl. 15), sendo que não há nenhum indicio de que terceiro tenha se passado pelo requerido e aportado assinatura falsa no A.R. de fl. 78, como alega.

Além do mais, os dois requeridos compareceram à audiência de tentativa de conciliação, demonstrando que nenhuma irregularidade houve.

Sendo assim, o réu Rodrigo Santana deve se submeter aos efeitos da revelia, nos termos do art. 344, do CPC, já que, citado, deixou de contestar a ação. *In verbis*: "Se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor".



**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**

A análise quanto ao direito da parte requerente deve ser feita, já que a revelia não induz, necessariamente, à procedência.

Dito isso, passo ao mérito.

A relação jurídica entre as partes está devidamente comprovada com o contrato de fls. 15/20, bem como a transação mencionada na inicial.

Em que pese o termo de acordo extrajudicial (fls.22/23), em que supostamente os requeridos assumem a dívida alegada não se encontrar assinado, não tendo qualquer respaldo legal, diante da alegação de inadimplência competia à parte requerida a prova do pagamento das prestações, já que inviável à requerente fazer prova negativa de que estas não foram pagas.

Nesse sentido a jurisprudência do E. TJSP:

"Ementa: Locação de imóvel - Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança - Aluguel - Alegado pagamento - Não comprovação. Se o pagamento de aluguel relativo à locação ajustada se prova mediante a exibição do recibo correspondente, sem este não há como admitir-se desobrigado o devedor.(...)Recurso improvido(grifo nosso)(TJSP Apelação 00052292920118260236 SP 0005229-29.2011.8.26.0236. 30ª Câmara de Direito Privado. Relator: Orlando Pistoresi. Julgado em 17/09/2014 e publicado em 18/09/2014).

O requerido Rodrigo teve a oportunidade de se defender, caso a realidade fosse diversa da apresentada pela parte requerente, no entanto, se manteve inerte e não veio aos autos para explicitar outra versão dos fatos. Não houve impugnação quanto a inadimplência, sendo o que basta.

O réu Ângelo, embora tenha se insurgido quanto à existência do acordo, nada fala acerca da inadimplência. Aliás, tenta se eximir da responsabilidade informando que é apenas fiador sendo que o pagamento de qualquer valor certamente fora realizado pelo locador. Em suas palavras (fls. 71/72):

" Apresentam termo de acordo sem homologação e sem assinaturas informando que houve o pagamento de R\$9.916,33, certamente pelo locador e não pelo contestante, já que este desconhece o acordo, que saliente-se não está assinado por ele".


**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**

Assim, como nada veio aos autos comprovando o pagamento da dívida dos alugueis vencidos, bem como dos valores de IPTU, contas de energia, água e esgoto, de rigor a procedência da ação neste quesito. Na ocasião do pagamento, deverá ser descontado o valor de R\$9.916,33, já que, conforme a autora, foi pago quando da realização do acordo.

Já no que diz respeito aos reparos, razão cabe à parte requerida. Não há nos autos qualquer documento que comprove a existência dos danos alegados quando da devolução do imóvel. Os laudos de vistoria vieram aos autos em réplica, sendo que o laudo de vistoria de saída não conta com a assinatura dos requeridos, mas tão somente com o nome do vistoriador.

Para que tenha validade, necessário que o laudo de vistoria do imóvel seja realizado na presença do locatário e fiador sendo que a elaboração do documento de maneira unilateral não deve ser admitida, sob pena de se ferir o contraditório.

Nesse sentido o E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. VISTORIA DE SAÍDA. REALIZAÇÃO SEM A PRESENÇA DA LOCATÁRIA E DOS FIADORES. PROVA DE CUNHO UNILATERAL QUE FERE O PRINCÍPIO DO CONTRADITÓRIO. INADMISSIBILIDADE. Para a efetiva validade da vistoria, com atribuição de caráter probatório, é imprescindível a sua realização mediante a presença das partes envolvidas no contrato de locação a fim de se constatar eventuais prejuízos causados pelo locatário. A realização da vistoria efetuada de forma unilateral, sem a presença do locatário e fiador fere o princípio do contraditório, não podendo ser considerada como prova efetiva da existência dos danos ou de alterações nos imóveis a ensejar a reparação pretendida. Recurso desprovido. (TJ-SP - APL: 00161583620108260114 SP 0016158-36.2010.8.26.0114, Relator: Gilberto Leme, Data de Julgamento: 06/07/2015, 35ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 14/07/2015)

Ademais, o laudo poderia ter vindo acompanhado de fotos, que facilmente comprovariam as avarias alegadas, o que também não se deu.

A responsabilidade dos réus é solidária. Há cláusula específica acerca da fiança (fl. 17, item X, cláusula 1), sendo que o fiador aceitou todos os termos estipulados no contrato, sendo o que basta.



**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**

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art. 487, inciso I, do NCPC para condenar os réus, solidariamente, ao pagamento dos valores de aluguel em atraso (de abril/2015 a março de 2016), bem como dos valores de IPTU, contas de energia, água e esgoto que comprovadamente não foram pagas, descontado-se o valor já pago em razão do acordo firmado. Os valores serão corrigidos monetariamente pela tabela prática do TJSP, desde a data em que deveria ter sido paga cada parcela e incidirão juros de mora de 1% ao mês, estes contados da citação.

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas serão rateadas na proporção de 50% para cada parte, bem como honorários advocatícios que fixo em 10% do valor atualizado da condenação para cada parte, nos termos do art. 85, §14, do CPC, observando-se a gratuidade concedida ao autor.

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, querendo, o autor deverá apresentar planilha atualizada de seu crédito e requerer, no prazo de 30 dias, o início da fase de cumprimento de sentença, nos moldes do art. 523 e 524 do NCPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Apresentado o requerimento os autos irão para o arquivo definitivo. Nada sendo requerido, encaminhem-se os autos ao arquivo provisório, sem prejuízo de posterior desarquivamento, a pedido da parte.

P.I.

São Carlos, 05 de outubro de 2017.

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