

**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 Digital nº: **1018373-91.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Espólio de Osmar Angelino**
 Requerido: **Paulo Alberto Liberato Rodrigues**

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

ESPÓLIO DE OSMAR ANGELINO
 representado por **VERA LUCIA DE CAMPOS OCTAVIANO** ajuizou Ação de **DESPEJO C.C COBRANÇA DE ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO E INDENIZAÇÃO** em face de **PAULO ALBERTO LIBERATO RODRIGUES**, todos devidamente qualificados.

A representante do espólio informa na exordial que o “*de cujus*” doou um imóvel para ela nesta cidade de São Carlos, o qual se encontra alugado para o requerido. Alega que referido imóvel foi alugado por valor abaixo do mercado ante a promessa do réu em realizar melhorias. Assegura que o avençado não foi cumprido e enfatiza que há vários débitos acessórios ao imóvel, inclusive pendentes junto ao SAAE que totalizam até a propositura desta demanda R\$ 8.726,04. Requereu a procedência da demanda declarando a extinção do contrato, objeto da lide, a desocupação do imóvel com prazo de trinta dias e a condenação do requerido ao pagamento de todos os débitos em aberto,

**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**

bem como a multa conforme pactuado. A inicial veio instruída por documentos às fls. 150/188.

Devidamente citado o requerido impugnou todas as alegações contidas na exordial, pois, assegura que todos os débitos mencionados já foram quitados e quanto ao SAAE ressalta que não há débito pendente, pois na verdade ocorreu um vazamento na rua.

Sobreveio réplica às fls. 226/227.

As partes foram instadas a produção de provas à fls. 230.

Às fls. 233/234 a parte requerente informou que o requerido se mudou do imóvel espontaneamente e deixou-o em condições piores daquelas em que estava quando foi alugado, requerendo, portanto, indenização pelos reparos não realizados, argumentando, inclusive, às fls. 268/292 que as avaliações realizadas somam um valor de R\$ 25.000,00.

Decisão de fls. 304 requisitando esclarecimentos do requerido e informando a autora a necessidade do réu concordar com o aditamento conforme requerido às fls. 268/269. O requerido se manifestou às fls. 307 discordando do aditamento e pedindo prazo para juntada de documentos conforme requisitado às fls. 304.

Às fls. 311/314 o requerido alegou que desocupou o imóvel na data de 20/08/2016 conforme o pactuado, afirma que não possui débitos referentes a conta de energia ou mesmo aluguel, bem como

**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**

informa que junto ao SAAE não há débitos e sim créditos. Enfatiza que se trata de um imóvel muito antigo, portanto, assegura que várias vezes teve de dar diferentes manutenções e que no contrato não há laudo de vistoria fazendo constar a situação que o imóvel se encontrava ao ser entregue. Por fim aduziu que a autora não comprovou todas as suas alegações.

Sobreveio réplica às fls. 226/227.

As partes foram instadas a produzir provas a fls. 230. O autor peticionou às fls. 233/234 e juntou fotos do imóvel; o réu permaneceu inerte (fls. 293).

É 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 23/11/2015 denunciando débito de água e luz, totalizando R\$ 8.726,04 (na data do ajuizamento).

A fls. 311/314 o requerido peticionou informando a desocupação do imóvel na data do vencimento do contrato (20/08/2016), o que não foi rebatido em réplica pela autora.

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

**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**

Já o pleito de cobrança subsiste e merece acolhida.

A alteração almejada pelo autor a fls. 144/148 não é possível ante a recusa expressa do réu, que nos termos do inciso II, do art. 329, do CPC, precisaria concordar com o pleito (aditamento da inicial).

Já a tese de defesa – pagamento – não foi demonstrada pelo requerido. Aquele que paga deve guardar consigo “recibos” ou documentos similares.

Se o réu realmente quitou débito junto ao SAAE, deveria ter guardado documentos aptos a comprovar tal pagamento. Juntou aos autos os documentos de fls. 319/320 que não comprovam o efetivo pagamento, pagou mal; e quem paga mal paga duas vezes.

Temos a fls. 183 um demonstrativo de débito fornecido pela própria concessionária de água indicando R\$ 8.726,04 de consumo não quitado (para 11/11/2015); outro demonstrativo de 23/04/2015 indicava também um débito apenas um pouco menor de R\$ 8.622,00.

Por sua vez, a conta de energia vencida em outubro de 2015, no valor de R\$ 61,26 (única cobrada na inicial, salientando) encontra-se devidamente quitada, conforme comprova documento emitido pelo próprio site da CPFL a fls. 316.

Por fim, outro reparo merece o cálculo inicial, devendo ser expurgado o valor equivalente a multa no valor de três aluguéis, prevista na cláusula 10 do contrato, já que o requerido peticionou informando que desocupou o imóvel no dia 20/08/2016, data do vencimento do contrato, e o autor



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

não impugnou referida data.

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** o requerido PAULO ALBERTO LIBERATO RODRIGUES, **A PAGAR** ao autor, ESPÓLIO DE OSMAR ANGELINO, a quantia de R\$ 8.726,04, com correção a contar do ajuizamento, mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação. Deve, ainda, pagar os encargos que se venceram no curso da lide até a data da desocupação do imóvel (20/08/2016), com correção a contar de cada vencimento.

Sucumbente, pagará as custas processuais e honorários advocatícios fixados no despacho de fls. 191, 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\$ 1.000,00, a fim de não se configurar *bis in idem* a execução de tal verba.

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.

Publique-se e intinem-se.

São Carlos, 14 de julho de 2017.



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

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