

**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: **1001425-74.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
 Requerente: **Marly Elisa Correa de Queiroz**
 Requerido: **Prataviera Comércio de Roupas Ltda. e outro**

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

VISTOS.

MARLY ELIZA CORRÊA DE QUEIROZ ajuizou a presente **ação de COBRANÇA DE ALUGUEL c.c INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS** em face de **PRATAVIEIRA COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA. e JOANA JORGE DE BASTOS**, todos devidamente qualificados nos autos.

Aduz a autora, em síntese, que deu o imóvel em locação para a primeira requerida e a segunda participou como fiadora. Ocorre que a primeira requerida desocupou o imóvel sem formalidade nenhuma, sem pagar os alugueres correspondentes a 06 meses, infringindo cláusula do contrato que previa multa para tal situação e ainda deixou o imóvel sem condições de uso imediato obrigando a realização de reparos. Requereu a procedência da ação com a condenação das requeridas de forma solidária ao pagamento dos gastos relativos aos reparos que o imóvel necessitou, aluguéis e custas processuais e honorários advocatícios. A inicial veio instruída por documentos às fls. 12/31.

Devidamente citadas as requeridas apresentaram contestação alegando que: 1) o contrato firmado foi integralmente cumprido; 2) as reformas feitas pela locatária foram autorizadas pelo locador e ficaram como pagamento do



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

aluguel, por compensação; 3) se duas pessoas forem ao mesmo tempo credor e devedor uma da outra, as duas obrigações extinguem-se, até onde se compensarem. Requereram a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 61/63.

As partes foram instadas a produção de provas às fls. 64 e não se manifestaram.

Na sequência, foram convocadas para tentativa de conciliação às fls. 75 que restou infrutífera conforme fls. 79.

É o relatório.

DECIDO.

A autora ingressou em juízo pleiteando o pagamento dos aluguéis previstos em contrato de locação que foram deixados “em aberto”, após desocupação do imóvel pelo locatário.

A tese desenvolvida pelos réus as fls. 56/57, parágrafos 2º e 3º (compensação dos valores gastos com reforma do imóvel com os aluguéis) além de não provada, descumpre o disposto na cláusula 3ª da avença (fls. 15), que previu como retribuição pelo uso o pagamento **mensal de locativos, sem qualquer referência a abatimento/compensação “por obras”**.

Nenhuma autorização escrita (e expressa) do locador nos foi exibida. E o contrato, nesse tema, previu tal “autorização” (cf. cláusula 4.6 – fls. 16).

Como se tal não bastasse, na defesa as rés nem ao menos



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

exibiram prova da “reforma” e dos efetivos gastos que tiveram com ela.

Por fim, cabe salientar que as requeridas não impugnaram os valores cobrados em decorrência dos alegados danos no imóvel, estes sim provados pela autora, inclusive com a exibição de laudo pericial instruído com várias fotos bem reveladoras (dos danos ocasionados ao bem).

Assim, ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE para condenar os requeridos**, PRATAVIEIRA COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA e JOANA JORGE DE BASTOS, a pagar as verbas discriminadas a fls. 13, ou seja, R\$ 26.255,09 (vinte e seis mil duzentos e cinquenta e cinco reais e nove centavos), com correção a contar do ajuizamento, mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Sucumbentes, arcarão as requeridas com as custas e despesas do processo e honorários advocatícios em 10% do total a ser apurado na forma acima estabelecida.

Consigno, desde já, que o **prazo de quinze (15) dias**, previstos no **art. 475-J do Código de Processo Civil** (com a redação dada pela Lei nº 11.232 de 22 de dezembro de 2005), começará a **fluir a partir do trânsito em julgado** desta decisão, **independentemente de intimação**, incidindo a multa de 10% sobre a condenação, caso não haja o cumprimento voluntário da obrigação.

P.R.I.

São Carlos, 01 de outubro de 2015.



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**