



**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**

### **TERMO DE AUDIÊNCIA - CONCILIAÇÃO**

Processo nº: **1002720-83.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento c/c Cobrança - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **MARIA BRUNELLO MAZZIERO e Pheniel Mazziero**  
 Requerida: **ANDRADE ENGENHARIA E DESIGN LTDA**  
 Data da audiência: **05/08/2014 às 17:00h**

Aos 05 de agosto de 2014, às 17:00h, na sala de audiências da 2ª Vara Cível, do Foro de São Carlos, Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, sob a presidência do MM. Juiz de Direito Dr. Paulo César Scanavez, comigo Escrevente Técnico Judiciário ao final nomeado, foi aberta a audiência de conciliação nos autos da ação entre as partes em epígrafe. Cumpridas as formalidades legais e apregoadas as partes, presentes se encontravam o advogado do autor, Dr. Silnei Sanchez; ausente quem representasse a requerida. Os autores informaram que o advogado da ré lhes entregou a chave do prédio locado, no dia de hoje, tendo-se imitado na posse do imóvel, pedindo o prosseguimento em relação à cobrança dos aluguéis e encargos da locação. **O Juiz decidiu: "Pheniel Mazziero e Maria Brunello Mazziero movem ação em face de Andrade Engenharia e Design Ltda dizendo, que locaram para a ré o imóvel situado no Passeio dos Flamboyants, 60, Edifício Comercial Tríade Torre São Paulo, sala 802, Parque Faber, pelo aluguel de R\$ 750,00, além das despesas de condomínio, energia elétrica, IPTU, sendo que a ré deixou de lhes pagar até março/14 tanto aluguéis quanto aqueles encargos no valor de R\$ 5.941,16. Pede a procedência da ação para condenar a ré a lhe pagar referido valor, com os acréscimos legais. A ré foi citada e contestou as fls. 55/58 dizendo que não se instalou no imóvel pois estava executando tarefas de adaptação e sempre pagou pontualmente a locação e encargos até setembro/13. Uma das torneiras instaladas no imóvel, antes mesmo da locação passou a apresentar grade vazamento, o que danificou o imóvel locado e o imóvel de terceira pessoa, causando-lhe danos, tendo a ré suportado os gastos para o restabelecimento de ambos os imóveis. Os autores concordaram no ressarcimento dos gastos, o que não foi formalizado. Pede a improcedência da ação. É o relatório. Fundamento e decidido. Na audiência de hoje, os autores informaram que retomaram a posse do imóvel locado através do recebimento das chaves do prédio, de modo que a demanda passou a se desenvolver apenas em relação à cobrança dos aluguéis e encargos da locação. A ré confessou que pagou os aluguéis até setembro/13. Não trouxe comprovante de pagamento dos aluguéis especificados a fl. 2, nem das tarifas de energia elétrica, IPTU e despesas de condomínio, de modo que a ré é devedora não só dos valores especificados na inicial, como dos aluguéis e dos referidos encargos da locação vencidos e não pagos até a data de hoje, quando se deu a restituição do imóvel, abrangência essa ditada pelo art. 290, do CPC. A ré não exibiu instrumento do acordo que teria firmado com os autores onde estes,**



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

segundo a versão da ré, teriam assumido o custo dos danos gerados pelo vazamento da água numa das torneiras. Não exibiu prova dos prejuízos alegados, não os pormenorizou e nem detalhou a causa do vazamento e a data inicial da sua ocorrência, pelo que a sua contestação, nesse particular, pautou-se pela generalidade, daí a sua inconsistência. **JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação: a)** reconheço que o pedido de resolução do contrato de locação perdeu seu objeto, já que os autores já retomaram a posse direta do imóvel locado; **b)** condeno a ré a pagar aos autores os aluguéis e encargos da locação especificados na inicial, bem como os subsequentes vencidos no curso da lide, até o dia de hoje, com correção monetária e juros de mora de 1% ao mês desde o vencimento de cada obrigação, além da multa de 2%, bem como honorários advocatícios de 15% sobre o valor da condenação, valores a serem apurados nos termos do art. 475-B, do CPC, além das custas do processo e as de reembolso. Publicada nesta audiência, registrada, o advogado dos autores sai intimado, intimando-se os advogados da ré pelo DJe." Eu, \_\_\_\_\_ Rosana Gomes Scanavez, Escrevente Técnico Judiciário, digitei.

MM. Juiz (assinatura digital):

Adv. dos Requerentes: