



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DISTRITAL DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0001303-78.2013.8.26.0233**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Ignez Bianco Pessente**
 Requerido: **Lucas Pessente Beltrame e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Wyldensor Martins Soares** assumindo esta Vara Distrital até instalação de sua nova vara, conforme designação da E. Presidência do TJSP.

Vistos.

Trata-se de pedido de despejo cumulado com cobrança de aluguéis ajuizado por Ignez Bianco Pessente contra Lucas Pessente Beltrame e Eloá Simoni Pessente em que a autora alega inadimplência desde julho de 2012, tendo sido notificados os réus aos 20 de maio de 2013, sem qualquer efeito. Requer o despejo e pagamento de R\$ 5.178,97, conforme memória de cálculo elaborada no bojo da inicial.

A proemial de fls. 02/07 veio instruída com os documentos de fls. 08/20.

Foi deferida a liminar (fls. 21).

Contestação da ré Eloá às fls. 31/35 alegando que as partes avançaram informalmente a realização de reforma do imóvel em troca de isenção dos aluguéis por 12 meses. Informa que aos 20 de junho de 2013 resolveu encerrar as atividades comerciais que desenvolvia no local, porém não conseguiu entregar as chaves à autora que se recusou a recebe-las. Alega ter quitado os débitos junto ao DAE e CPFL, requerendo a improcedência da demanda, pois foi desocupado o imóvel e nada é devido.

A resposta veio acompanhada dos documentos de fls. 36/59.

Reconvenção às fls. 61/64 em que o réu-reconvinte Lucas Pessente Beltrame reafirma ter assumido os ônus de uma reforma no imóvel ficando isento do pagamento de aluguéis por 12 meses, consoante ajuste verbal com a autora. Sustenta despesas na ordem de R\$ 15.607,01 para execução de benfeitorias úteis e necessárias no imóvel, requerendo a condenação da autora-reconvinda ao pagamento de R\$ 11.287,01, juntando os documentos de fls. 65/84.

O réu Lucas Pessente Beltrame contestou às fls. 86/91 ratificando alegações vertidas na reconvenção no sentido da isenção dos locativos e pagamento dos acessórios. Concordeu com a rescisão contratual e entrega das chaves. Impugnou a memória de cálculo, pois teria sido incluído indevidamente o aluguel do mês de julho de 2012 e,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DISTRITAL DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000

segundo seus cálculos, o débito seria de R\$ 4.673,09 caso não estivesse isento. Requer a improcedência do pedido de cobrança e reitera a pretensão reconvenicional.

A contestação veio acompanhada dos documentos de fls. 92/115.

O réu-reconvinte manifestou interesse na realização de audiência de conciliação (fls. 121).

Réplica às fls. 123/126 e 128/130 repisando os termos da inicial e pedido de procedência.

Contestação à reconvenção lançada em fls. 133/136 alegando não ter autorizado qualquer reforma no imóvel e que houve modificação de suas características, o que representará gastos para a autora-reconvinda que deverá retornar o imóvel ao seu estado anterior. Impugnou os documentos que o réu-reconvinte apresentou para comprovar os gastos no imóvel.

Debalde a tentativa de conciliação realizada aos 06 de maio de 2014 (fls. 139).

DECIDO.

Possível o julgamento no estado, pois a matéria controvertida é exclusivamente de direito e dispensa a produção de provas em audiência, afigurando-se plenamente suficiente os elementos de convicção de formato documental reunidos nos autos.

O **pedido de despejo** é procedente por reconhecimento jurídico, eis que ambos os réus informaram que houve a desocupação voluntária do imóvel.

No que se refere à **pretensão de cobrança**, prospera em sua maior parte, devendo ser decotada apenas a cobrança dos aluguéis referentes ao mês de julho de 2012 e os juros moratórios cobrados de forma capitalizada, sem previsão contratual expressa.

Resta acolhida a memória de cálculo apresentada pelo réu às fls. 89, verso, de modo que a autora faz *jus* ao recebimento de **R\$ 4.673,09** sem qualquer compensação com as benfeitorias realizadas.

Isso porque o **pedido reconvenicional/contraposto** é manifestamente improcedente e esbarra em previsão contratual expressa, clara e inequívoca. Na cláusula XI do instrumento de fls. 14 lê-se o que segue: “XI – Indenização e direito de retenção: Toda e qualquer benfeitoria realizada pelo LOCADOR, ainda que útil ou necessária, ficará automaticamente incorporada ao imóvel, sem prejuízo do disposto na letra “e”, da cláusula oitava deste instrumento, não podendo o LOCATÁRIO pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir direito de retenção pelas mesmas.”



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DISTRITAL DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000

O réu-reconvinte invoca diversas vezes o “princípio da função social do contrato” para justificar sua pretensão frontalmente oposta aos termos do pacto que firmou, olvidando-se que a primeira e senão mais importante função social do contrato é garantir segurança jurídica aos contratantes.

Os “pactos devem ser cumpridos” é máxima antiquíssima bastante difundida na história do direito contratual e razão outra não há para a propagação de tal apotegma durante os tempos senão pelo reconhecimento de que o instituto do contrato contém seu relevante papel para prevenção de conflitos e pacificação social.

Sempre que um contrato é relativizado sem relevante razão de direito lança-se por terra a tão almejada segurança jurídica, concebendo-se pernicioso precedente capaz de acentuar a instabilidade social.

Este Juízo não pretende contribuir para a disseminação de fenômeno tão maléfico, não só diante da perfectibilidade da cláusula contratual alhures mencionada, mas também em razão do disposto no art. 35 da Lei 8.245/1991 cuja transparência equipara-se a da cláusula contratual que regulamenta o negócio jurídico *sub apretiationis*:

“Art. 35: Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção”.

Pelo que se vê a norma deixou clara a possibilidade de que os contratantes excepcionem a regra da indenização de benfeitorias e exatamente esta exceção é a que foi convencionada na cláusula XI do contrato que não tem razão alguma para ser anulada, desconsiderada ou relativizada.

No presente caso concreto, contrapõe-se à alegada função social do contrato o princípio da boa-fé objetiva, pois inadmissível contemplar comportamento contraditório do contratante réu que alega ter agido em clara violação do programa contratual entabulado sem ter o necessário cuidado de solicitar aditamento ao instrumento que o vincula.

A validade da cláusula de renúncia é reconhecida pela jurisprudência dominante do E. STJ que editou a súmula 335: “**Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção**”.

Não bastassem tais argumentos, soa deveras falaciosa a alegação do réu de que foi isentado do pagamento de aluguéis por 12 meses para que pudesse realizar benfeitorias no imóvel, pois se assim fosse também ficaria em claro prejuízo, o que é incrível, inverossímil.

Em esforço de clareza, o montante dos aluguéis + IPTU no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DISTRITAL DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000

período de 12 meses totalizariam R\$ 4.320,00. Não é possível compreender que o réu-reconvinte tenha gasto, como alega, mais de R\$ 15.000,00 nas reformas, pois sendo assim, de qualquer maneira lhe restaria um prejuízo de quase R\$ 11.000,00.

As alegações são inconvincentes, o que aliado aos demais fundamentos apresentados, autorizam a procedência da ação e improcedência da reconvenção.

Diante do exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido de despejo, com fundamento no inciso II do art. 269 do Código de Processo Civil e **PROCEDENTE** o pedido de cobrança, com fundamento no inciso I do mesmo código, **CONDENANDO** os réus ao pagamento de **R\$ 4.673,09 (quatro mil, seiscentos e setenta e três reais e nove centavos)**, corrigidos pelos índices da tabela prática do E. TJSP desde a citação e com juros de mora de 1% ao mês, desde a citação.

JULGO IMPROCEDENTE a reconvenção/pedido contraposto, o que faço com fundamento também no inciso I do art. 269 do CPC.

Custas, despesas e honorários de 10% do valor da condenação a cargo dos réus, considerando o tempo de duração do processo (menos de um ano), a diminuta complexidade e o fato de que a d. advogada da autora prestou serviços na mesma localidade em que estabelecida.

Após o trânsito, aguarde-se o requerimento de cumprimento de sentença por seis meses. Nada sobrevindo, arquivem-se, sem prejuízo de posterior desarquivamento a requerimento da autora.

PRIC.

Ibaté, 07 de maio de 2014.

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