



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006169-15.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Albino Tuboy**
 Requerido: **Azevedo Barros Produtos Farmaceuticos Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor Albino Tuboy propôs a presente ação contra os réus Azevedo Barros Produtos Farmacêuticos Ltda, Elison Bezerra de Azevedo e Taciana Rodrigues de Azevedo, pedindo a condenação destes no pagamento da importância de R\$ 5.414,15, relativos às despesas mencionadas na exordial.

Em contestação de folhas 72/81, os réus alegam que, por conta de burocracia administrativa, jamais chegaram a inaugurar o imóvel e que, diante deste fato, desconhecem os débitos indicados pelo autor. Sustentam que, de acordo com a documentação apresentada, não é possível ter certeza quanto ao período cobrado e que, com o imóvel fechado, a cobrança torna-se ilegal. Reconhecem sua responsabilidade pela eventual existência de débitos, haja vista tratar-se de obrigação “propter rem”. Ao final, requerem a total improcedência da ação.

Manifestação à contestação às folhas 83/85.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 330, I, do Código de Processo Civil, por se tratar de matéria de direito, orientando-me pelos documentos carreados aos autos e pela jurisprudência.

Procede a causa de pedir.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Alega o autor ser coproprietário do imóvel comercial descrito a folhas 02 da exordial, locado à empresa-ré, através de Contrato de Locação de Imóvel, mediante aluguel mensal de R\$ 15.750,00, com vencimento até todo dia 19 de cada mês, e responsabilidade solidária dos fiadores Elison Bezerra de Azevedo e sua esposa Taciana Rodrigues de Azevedo. Informa que, em 10/09/2013, a empresa ré entregou as chaves do imóvel ao escritório de advocacia que administrava a locação, porém, sem saldar o pagamento das contas de água no período que ficou com as chaves do imóvel, que, segundo o autor, foi de fevereiro a setembro de 2013. Declara que o valor devido pelos réus é da ordem de R\$ 5.414,15.

Trata-se de contrato de locação celebrado entre autor e réu, com duração de 31/07/2012 a 10/12/2013, na constância do qual alega o autor não ter o réu saldado as contas relativas às despesas de consumo de água. Os réus, no entanto, sustentam que desconhecem a origem da dívida e os valores apontados, porque nunca chegaram a inaugurar o estabelecimento comercial, sendo impossível a efetivação dos gastos apontados. **(confira folhas 01/48 e 50/51, respectivamente).**

A tese apresentada pelos réus de que o imóvel permaneceu fechado durante a duração do contrato de locação e que, portanto, desconhecem os valores cobrados pelo autor, não merece prosperar. A partir do momento que se inicia a locação, os réus passam a ser responsáveis pelas despesas relativas ao imóvel, tais como IPTU, energia elétrica, água, e outras, pelas quais poderão ser responsabilizados ou não, de acordo com o previsto contratualmente.

Nesse sentido:

0001884-24-2011.8.26.0602 - Locação de imóveis. Cobrança de alugueres e encargos, cumulada com indenização por perdas e danos. Procedência parcial mantida. 1. Trazendo o pacto locatício a expressa incumbência de que ao locatário cabe arcar com as contas de água, luz e IPTU, assim como com a contratação de seguro contra incêndio e, por fim, à devolução do prédio nas mesmas condições de uso em que o recebeu, não se exime o locatário dessas obrigações por mera alegação de transação verbal a esse respeito. Demais, invocando pagamento dos alugueres e encargos respectivos, cabia ao locatário apresentar em juízo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

os devidos comprovantes, ao que não se arremeteu. 2. Discordando o locatário dos valores apresentados pelo locador quanto aos gastos com a reforma do imóvel, após incêndio ocorrido quando ainda sob a responsabilidade do inquilino, a este incumbia comprovar os valores que entendia corretos. 3. Negaram provimento ao recurso. (Relator(a): Vanderci Álvares; Comarca: Sorocaba; Órgão julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 05/02/2015; **Data de registro: 06/02/2015**).

Afasto a tese apresentada pelos réus de que não é possível ter certeza, pela documentação apresentada pelo autor, do período a ser cobrado. Explico.

O contrato de locação foi assinado pelas partes na data de **31/07/2012**, conforme consta de folhas 47, e encerrou-se com a assinatura do termo de entrega das chaves, em **10/09/2013**. O período cobrado pelo autor vai de **fevereiro de 2013 a setembro de 2013**. Logo, trata-se de lapso de tempo no qual os réus estavam na posse da chave do imóvel, não restando dúvidas acerca da responsabilidade destes pelo adimplemento do débito referente ao consumo de água, nos moldes da planilha apresentada pelo autor a folhas 03.

Nesse passo, a cobrança dos débitos realizada pelo autor merece acolhimento.

Noutro giro, se o réu tiver dúvidas acerca da regularidade das cobranças realizadas no relógio medidor do imóvel, deverá opô-las perante o órgão responsável deste município.

Diante do exposto, acolho o pedido do autor, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de condenar solidariamente os réus no pagamento da importância de R\$ 5.414,15, devidamente atualizada desde a propositura da ação, com incidência de juros de mora devidos a partir da citação. Sucumbente, condeno os réus no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 20% sobre o valor da condenação, ante o bom trabalho realizados nos autos. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C. São Carlos, 25



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

de novembro de 2015. **Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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