

**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: **1002685-21.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Sonia Regina de Souza Espanhol e outro**
 Requerido: **Forno Brasil e Comércio de Produtos Alimentícios Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Os autores **Valter Luiz Espanhol e Sonia Regina de Souza Espanhol**, qualificados nos autos, ajuizaram ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança em face de **Forno Brasile Comércio de Produtos Alimentícios Ltda, Thel Carlos Carvalho e Daniela Pereira**, o primeiro na condição de locador e os dois últimos como fiadores, todos qualificados nos autos, aduzindo, em suma, que locou ao primeiro réu o imóvel comercial localizado na Avenida São Carlos, 2870-A, Centro, São Carlos/SP, com aluguel mensal de R\$ 3.370,22, pelo prazo de 25 (vinte e cinco) meses, com início em junho de 2014 e término em 09 de julho de 2016. Ocorre que não lhe foram pagos os alugueres vencidos em outubro, novembro de dezembro de 2016, janeiro, fevereiro e março de 2017, bem como os encargos como IPTU, no valor de R\$ 282,24, vencidos em fevereiro e março de 2017, totalizando um débito no valor de R\$ 22.999,96. Batalha pela decretação do despejo, pela rescisão do contrato e pela condenação dos réus ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios, acrescido de multa e correção monetárias vencidos, até a data da efetiva desocupação, além de custas processuais e honorários advocatícios.

Juntaram documentos (fls. 14/50).



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

Decisão a fls. 51 determinou que os autores comprovassem que são proprietários ou ao menos detentores do imóvel objeto da locação.

Em manifestação a fls. 54/55 os autores comprovaram que são proprietários de quinhão do imóvel objeto da locação, em razão do falecimento da locadora Olga de Souza.

Citados, os réus apresentaram contestação a fls. 85/90, suscitando, preliminarmente, a carência da ação, haja vista a ausência de notificação válida e eficaz do locatário e a impossibilidade jurídica do pedido. No mérito, aduzem, em síntese, que não há dúvidas que os autores pretendem se instalar no imóvel e utilizarem-se de toda a sua clientela e benfeitorias realizadas no imóvel. Na remota hipótese de não serem acolhidas as preliminares citadas, deverão ser indenizados pelo fundo de comércio que constituiu no imóvel que hoje está avaliado em R\$ 300.00,00 e retenção por benfeitorias. Requerem: a) a improcedência do pedido; b) assegurar à ré o direito de retenção e indenização por benfeitorias realizadas, a serem apurados em execução de sentença; c) a condenação por litigância de má-fé, no importe de 1% sobre o valor dado à causa;

Impugnação a fls. 95/102.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Julgamento antecipado da lide a teor do que dispõe o art.355, I, do NCPC, porque os documentos trazidos aos autos permitem a solução da causa.

De início afasto a preliminar de carência de ação, tendo em vista que a prévia notificação não é requisito para o ajuizamento da ação.

Nesse sentido Agravo de instrumento. Ação de despejo por falta


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 pagamento. Liminar para desocupação do imóvel indeferida. Ausência de notificação prévia de um dos locatários. Aplicação do art. 59, §1º, inciso IX da Lei 8.245/91 que não exige prévia notificação, mas somente prestação de caução idônea e contrato desprovido de garantia. Hipótese em que a dívida supera o depósito dado pelos locatários em garantia. Decisão reformada para deferir a desocupação liminar, mediante prestação de caução, com observação quanto à possibilidade de purgação da mora, dentro do prazo de quinze dias. Agravo de instrumento provido, com determinação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2169011-03.2017.8.26.0000; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 6ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 27/09/2017; Data de Registro: 02/10/2017).

Além disso, a citação válida constitui regularmente os réus em mora.

Afasto igualmente, a preliminar de impossibilidade jurídica do pedido por ser matéria de mérito.

No mérito, o pedido procede.

A relação locatícia é incontroversa (**cf. fls. 14/25**). Os réus não negaram o inadimplemento, baseando sua defesa pela retenção por benfeitorias e indenização por fundo de comércio.

No que diz respeito à retenção por benfeitorias, a cláusula 10ª, parágrafo 5º (**cf. 17**) prevê que toda e qualquer benfeitoria dependerá de prévia autorização por escrito do locador, sob pena de rescisão contratual e que uma vez realizadas serão incorporadas no imóvel sem direito a retenção ou indenização.

A indenização pelo fundo de comércio, não deverá ser acolhida, porque a rescisão do contrato de locação deu-se por culpa do locatário em



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

razão de sua inadimplência.

Nesse sentido já decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

Locação de imóveis. Despejo por falta de pagamento. Débito incontroverso. Defesa voltada à retenção por benfeitorias e indenização pelo fundo de comércio. Impossibilidade. Cláusula contratual impeditiva da retenção por benfeitorias. Indenização por fundo de comércio. Contrato rescindido por culpa do locatário em razão de inadimplência. Impossibilidade de qualquer indenização. Sentença de procedência. Manutenção. Recurso improvido. (TJSP; Apelação 0028502-67.2010.8.26.0011; Relator (a): Rocha de Souza; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/08/2013; Data de Registro: 01/08/2013).

Não se trata de denúncia vazia como sustenta a ré e sim de ação de despejo por falta de pagamento.

Não há como impor aos autores o ônus da prova de que não receberam os alugueres. Trata-se de prova negativa.

Compete ao devedor o ônus de provar o pagamento, mediante exibição dos respectivos recibos. Inteligência do artigo 319 do Código Civil.

Os réus todavia, não instruíram a contestação com qualquer documento que demonstre não estarem em débito.

Por esta razão, há que se reconhecer o direito dos autores no despejo do inquilino, bem como a condenação dos réus ao pagamento dos alugueres vencidos e vincendos até a data da efetiva desocupação do imóvel.

Pelo exposto, acolho o pedido inicial, para o fim de: i) declarar rescindida a relação locatícia existente entre as partes, por falta de pagamento,



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

fixando o prazo de 15 dias para desocupação voluntária, nos termos do art. 63, § 1º, alíneas a e b da Lei nº 8245/91; ii) condenar **solidariamente** os réus ao pagamento dos aluguéis e encargos, vencidos e vincendos até a efetiva desocupação do imóvel e entrega das chaves, nos termos do art. 323 do Código de Processo Civil, devidamente corrigido e acrescido de juros de mora desde a data dos respectivos vencimentos, cujo montante deverá ser apurado em regular liquidação de sentença, além das custas e honorários advocatícios, que arbitro em 10% do valor do débito.

Oportunamente, apresentem os autores nova conta de liquidação.

Decorrido o prazo de 15 dias, não havendo desocupação voluntária, expeça-se o competente mandado de despejo coercitivo.

Publique-se. Intimem-se. Oportunamente, arquivem-se os autos.

São Carlos, 10 de outubro de 2017.

Juiz Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

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