

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1001303-27.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **José Maria da Costa Peron**
 Requerido: **Maravilha Veículos Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

José Maria da Costa Peron move ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis e acessórios locatícios contra Maravilha Veículos Ltda., sob o fundamento de que a ré encontra-se inadimplente, em relação ao contrato de locação celebrado entre as partes, desde 11.2015.

O fiador foi cientificado, fls. 37.

Contestação às fls. 40/46, com preliminar de ausência de interesse processual, e, quanto ao mérito, alegação de (a) que em 2013/2014 foi cimentada a parte debaixo do imóvel e as partes convencionaram dedução dessas despesas em aluguéis futuros (b) que em 2014 foi construído um restaurante na parte superior, desembolsando a ré mais de R\$ 200.000,00, e as partes convencionaram que, 01 ano após a entrada do restaurante em funcionamento, o aluguel seria reduzido pela metade, ao patamar de R\$ 2.600,00, em compensação pela vultosa benfeitoria (c) que as benfeitorias devem ser indenizadas, e para tanto formula pedido contraposto.

Sobre a contestação manifestou-se a autora, fls. 101/105.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do NCPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do NCPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

A preliminar de ausência de interesse processual está fundada no mesmo fato modificativo do direito do autor alegado no mérito. Tem, efetivamente, a natureza de mérito e foi mal articulada como preliminar. Fica portanto repelida.

No mérito, procede a ação.

O contrato de locação, fls. 6/10, prevê na Cláusula 4a, "b", a obrigação de a locatária "não fazer qualquer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria no imóvel, sem autorização escrita do locador".

A cláusula foi mantida no adendo de fls. fls. 11/12, pelo Item 7 deste.

Na hipótese dos autos, é certo que a ré não comprovou qualquer autorização escrita – exigida pelo contrato – para as benfeitorias que executou.

Sendo assim, são benfeitorias não autorizadas.

Não autorizam qualquer indenização, seja porque não autorizadas, seja porque a indenização foi afastada mesmo para aquelas permitidas, confira-se o item "c" da cláusula 4a acima referida, fls. 7. Improcede o pedido contraposto.

Não há fundamento para que se admita a figura da "tácita" autorização se o próprio contrato estabelece a formalidade necessária para que qualquer autorização se tenha por juridicamente existente – autorização "escrita".

Saliente-se que estamos diante de um contrato de natureza civil, em que as partes



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

encontram-se em mesmo patamar, não merecendo a ré qualquer sorte de proteção, vez que não é hipossuficiente ou vulnerável.

Imperioso que se observe, aqui, o contrato livremente celebrado entre as partes, a força obrigatória que dele emerge, em obediência ao princípio da autonomia da vontade e da liberdade de contratar.

Indo adiante, salienta-se a que a ré não trouxe qualquer prova escrita de que o autor, como alega, teria autorizado a dedução das despesas com as benfeitorias, nos aluguéis, porquanto um acordo de tal natureza certamente geraria alguma sorte de prova documental, um e-mail que fosse.

Tendo em vista as cláusulas explicitamente contratadas, é de rigor o afastamento das teses articuladas em contestação, com o acolhimento integral da demanda.

Ante o exposto, julgo procedente a ação e:

(a) decreto o despejo da parte ré locatária em relação ao imóvel descrito na inicial, concedendo o prazo de 30 dias para a desocupação voluntária, dispensada a caução para execução provisória (art. 9º c/c art. 64, parte inicial, Lei nº 8.245/91);

(b) condeno a parte ré a pagar à parte autora R\$ 11.176,74 (fls. 18), com atualização monetária pela tabela do TJSP e juros moratórios de 1% ao mês, ambos desde a feitura dos cálculos em 25.01.2016;

(c) condeno a parte ré à pagar à parte autora os aluguéis e acessórios locatícios subsequentes aos incluídos na planilha de fls. 18, até a data da efetiva desocupação, com incidência de correção monetária pela tabela do TJSP e juros moratórios de 1% ao mês, ambos desde cada vencimento.

Condeno a parte ré nas custas, despesas e honorários advocatícios, arbitrados estes em 10% sobre o valor da condenação acumulada até a prolação da presente sentença.

P.R.I.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

São Carlos, 18 de abril de 2016.

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