



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1005932-73.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento**
 Requerente: **Fernanda Salomão Vilar**
 Requerido: **Denilson da Silva e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

VISTOS.

FERNANDA SALOMÃO VILAR propôs a presente ação de **DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO c.c. COBRANÇA** em face de **DENILSON DA SILVA** e **CÁSSIA JANUÁRIO FREITAS DA SILVA**.

Segundo a inicial, a autora locou aos requeridos um imóvel de sua propriedade; ocorre que os locatários estão inadimplentes desde junho de 2017. Pede a condenação dos réus no pagamento de R\$ 11.434,47.

A inicial veio instruída com documentos.

Devidamente citados, os requeridos ofertaram defesa às fls. 54 e ss. Confessaram parte da dívida e argumentaram que o imóvel apresentava defeitos que deveriam ter sido sanados pela requerente e que eles próprios chegaram a construir uma garagem coberta, gastando o valor de R\$ 804,00. Sustentando que o débito do SAAE encontra-se parcelado e que o valor pago a título de caução deve ser abatido do débito propuseram acordo e pediram a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

improcedência da ação.

Sobreveio réplica as fls. 93 e ss.

A fls. 109 a Imobiliária Manzano depositou nos autos o valor pago a título de caução.

A fls. 115 foi afastada a prova oral requerida pelos réus.

É o relatório.

DECIDO, no estado que se encontra a LIDE por entender que a cognição está completa nos moldes em que se estabilizou a controvérsia.

A pretensão é procedente.

Trata-se de pedido de despejo cumulado com cobrança de aluguéis e encargos.

A ação de despejo por falta de pagamento é o remédio jurídico colocado à disposição do locador para reaver a posse de imóvel quando o locatário estiver inadimplente com os aluguéis e consectários da locação.

No caso, os requeridos confessaram o débito. Pediram apenas o abatimento do valor que dispenderam para a construção de uma garagem coberta e da caução prestada no início da locação.

O parcelamento do débito de água e esgoto não foi provado. O documento de fls. 86/87 nada revela.

A proposta de acordo lançada na defesa não foi aceita pela autora, que apenas concordou com o desconto do valor da caução do valor que tem para receber.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

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

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

Por outro lado, se os requeridos entendem fazer jus a indenização pela benfeitoria construída devem pleitear em ação própria, uma vez que a cláusula 16ª do contrato de locação não permite qualquer abatimento no valor do aluguel.

Segundo ela todas as benfeitorias construídas no imóvel ficarão incorporadas ao mesmo, não podendo o locatário pleitear ressarcimento a qualquer título ou retenção em caso de rescisão contratual.

Impõe-se, assim, o despejo.

Do valor inicial (R\$ 11.434,47) deve ser descontado a importância depositada a fls. 109 (R\$ 5.166,95), o que contou com a concordância expressa da autora.

Assim, ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial, para rescindir o contrato de locação, nos termos do art. 9º, III, da Lei 8.245/91, e **DECRETAR O DESPEJO** de **DENILSON DA SILVA** e **CÁSSIA JANUÁRIO FREITAS DA SILVA**, assinalando-lhe, para voluntária desocupação, o prazo de **QUINZE (15) DIAS**, nos termos do art. 63, parágrafo 1º, "b", da Lei acima referida.

Outrossim, condeno os requeridos ao pagamento dos aluguéis e encargos deixados em aberto no valor de R\$ 11.434,47 (onze mil quatrocentos e trinta e quatro reais e quarenta e sete centavos), com correção a contar do ajuizamento. Devem, ainda, pagar os aluguéis e encargos que se venceram no curso da lide, nos termos do art. 323 do CPC até que se ultime a evacuação. Tudo acrescido de juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

O valor dado em caução (depositado a fls. 109) será utilizado oportunamente para abatimento do débito que vier a ser calculado em verdadeiro “encontro de contas”.

Sucumbentes, arcarão ainda as custas processuais e honorários advocatícios fixados no despacho de fls. 26, desde que a execução dos alugueres se dê nesses autos. Caso os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

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

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

locativos sejam perseguidos em ação autônoma, por meio de execução de título extrajudicial ou cobrança, os honorários para essa ação de despejo ficam estabelecidos em R\$ 1.000,00, a fim de não se configurar *bis in idem* a execução de tal verba. Observe-se que os requeridos são patrocinados por advogado indicado pelo Convênio Defensoria Pública/OAB, devendo a exigibilidade de tais verbas ficar condicionada a perda da condição de hipossuficiente.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário, nos termos dos artigos 523 e 524, do CPC.

Publique-se e Intimem-se.

São Carlos, 12 de novembro de 2018.

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