



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1010746-65.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento**
 Requerente: **W Z Empreendimentos e Representacoes Ltda**
 Requerido: **Evandro Roberto Valencise**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

W.Z. Empreendimentos e Representações Ltda propôs ação de despejo por falta de pagamento com cobrança em face de **Evandro Roberto Valencise**. Alegou, em síntese, ter locado ao réu em outubro de 2016 o imóvel residencial situado na rua Santa Tereza, nº 76, no Jardim Botafogo, nesta cidade, pelo valor mensal de R\$ 222,22. Entretanto, o réu se tornou inadimplente nos meses de agosto e setembro de 2017, deixando de pagar os alugueres e encargos previstos no contrato de locação. Requereu a decretação do despejo, bem como a condenação do réu ao pagamento dos valores inadimplidos. Juntou documentos.

O réu foi citado e apresentou contestação com reconvenção. Alegou ter firmado junto à parte autora contrato de locação pelo valor mensal inicial de R\$ 222,22, diante do acordo feito entre as partes, no qual ele realizaria benfeitorias no imóvel e os valores gastos estariam descontados nos alugueres, os quais sofreriam acréscimo em março de 2018. Entretanto, por diversas vezes procurou a sócia da autora para cientificá-la de que desocuparia o imóvel antes da data de 16.03.2018, quando os valores a serem cobrados a título de aluguel seriam de R\$ 722,22, tendo em vista o final dos descontos oriundos das benfeitorias. Diante da inércia da autora, desocupou o imóvel em 18 de janeiro de 2018, tendo ainda quantia a ser abatida, no valor de R\$1.000,00, além do desconto da caução prestada. Requereu a improcedência do pedido e a restituição dos valores gastos em benfeitorias realizadas no imóvel. Na reconvenção, postulou a declaração de nulidade da

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

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

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

cláusula 13.4 do contrato, bem como a compensação da caução e das benfeitorias realizadas. Juntou documentos.

A autora apresentou réplica.

As partes foram intimadas, a fim de que indicassem eventuais provas que pretendiam produzir.

É o relatório.**Fundamento e decido.**

O processo comporta julgamento no estado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de produção de outras provas, uma vez que os documentos existentes nos autos e as alegações das partes permitem o pronto julgamento da lide.

O pedido e a reconvenção procedem em parte.

Com efeito, as partes celebraram contrato de locação de imóvel residencial pelo período de 16.10.2016 a 15.04.2019. O aluguel mensal devido pelo réu à autora era de R\$ 222,22 nos primeiros 18 meses e, após esse período, ou seja, a partir de 16.03.2018 o aluguel passaria a ser de R\$ 722,22. O réu ainda estava obrigado ao pagamento de encargos da locação, tais como o IPTU, contas de água, energia e telefone (cláusula 05), nos termos do contrato (fls. 23/26).

Na petição inicial, a autora afirmou que o réu inadimpliu os alugueres e encargos dos meses de agosto e setembro de 2017 (fl. 02). Após, apresentou cálculo atualizado da dívida até a desocupação do imóvel por parte do réu, o que ocorreu em 18.01.2018 (fls. 85 e 86).

Na contestação, o réu alegou ter sido autorizado a realizar benfeitorias no imóvel, cujos valores deveriam ser abatidos da dívida apontada, pois a sócia proprietária da autora teria autorizado expressamente a realização dessas obras, conforme contato por *e-mail* e *whatsapp*. Ainda, o réu pretendeu o abatimento com base na caução de R\$ 1.191,15 ofertada no início da relação.

A irrisignação do réu não pode ser acolhida. É desnecessária a discussão sobre a nulidade da cláusula 13.4 do contrato (autorização para realização de reformas,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

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

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

melhoramentos, benfeitorias úteis ou voluptuárias) porque a autora não negou, em réplica, ter autorizado a realização de determinadas reformas no imóvel objeto do contrato. Entretanto, a pactuação do valor do aluguel em valor inferior pelo período dos 18 meses iniciais já tinha por objetivo compensar eventuais custos que o réu teria com as benfeitorias a serem realizadas.

Veja-se que o réu iniciou o contrato obrigado ao pagamento de aluguel mensal no valor de R\$ 222,22 justamente em razão da autorização para realização de benfeitorias e apenas a partir de 16.03.2018 é que ele pagaria o valor total também convencionado de R\$ 722,00. Ou seja, a autora concordou em conceder um desconto de R\$ 500,00 ao réu para que ele realizasse determinadas obras no imóvel objeto do contrato. Assim, com base naquilo que foi expressamente pactuado, não se pode falar em compensação das obras realizadas pelo réu, pois sequer se sabe quais são (já que nada disso constou da contestação ou reconvenção), mas principalmente porque estes custos já estavam compreendidos no desconto concedido ao locatário desde o início do contrato. Veja-se que o réu desocupou o imóvel em janeiro de 2018, antes que o locativo sofresse a incidência do aumento, o que ocorreria em março do mesmo ano.

Dessa forma, não há justificativa para o inadimplemento do réu, observando-se que a autora apresentou planilha atualizada dos alugueres e encargos devidos até a entrega das chaves pelo autor (fl. 86). O réu não negou o inadimplemento e como os fundamentos por ele deduzidos para tentar se livrar do pagamento não podem ser aceitos, deve ele arcar com o adimplemento de todas as verbas que se obrigou a pagar pelo contrato, resumidas na planilha apresentada pela autora.

De outro lado, a autora deve descontar do valor devido a caução já prestada pelo réu no início do contrato, no valor de R\$ 1.191,15, a qual lhe seria restituída após a entrega das chaves sem acréscimo de atualização monetária, tudo nos termos da cláusula 19.1 do contrato (fl. 25). A própria autora concordou com este pleito, pois não se negou a devolver referida importância.

E é nessa medida que tanto o pedido inicial quanto a reconvenção serão acolhidos em parte, uma vez que a autora já deveria ter descontado a caução prestada do débito em aberto apresentado nestes autos. O réu, por sua vez, deduziu este pedido de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

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

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

compensação no bojo da reconvenção. Então, como o pedido inicial sofrerá abatimento e o pedido de compensação (caução) será acolhido em parte, a sucumbência é recíproca em ambas as demandas.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido e a reconvenção, para condenar o réu a pagar à autora os alugueres e demais encargos da locação devidos até a efetiva entrega das chaves, acrescidos de atualização monetária pelos índices da tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, e juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês, a contar de cada vencimento, nos termos do cálculo apresentado (fl. 86), abatendo-se a caução prestada no valor de R\$ 1.191,15 (um mil, cento e noventa e um reais e quinze centavos). Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Diante da sucumbência recíproca em ambas as demandas, as despesas processuais serão suportadas na proporção de metade para cada parte, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

Considerando que os honorários advocatícios são direito do advogado, sendo vedada a compensação, nos termos do artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, arbitro os honorários em 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa, os quais deverão ser pagos pela autora e pelo réu ao advogado da parte adversa, observada a parcela de pedidos rejeitados, o proveito econômico obtido por cada uma das partes, o resultado da demanda e os demais critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal, em razão da gratuidade de justiça deferida ao réu.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 22 de maio de 2018.

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