



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1010078-65.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Vivian Barone**
 Requerido: **Varlando Costa**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

VIVIAN BARONE, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança em face de Varlando Costa, alegando tenha firmado com o réu, em 05/05/2015, contrato de locação tendo por objeto o imóvel da Rua Maria Vilani Petrilli, 112, Jardim Tangará, São Carlos, pelo valor de R\$ 1.100,00 mensais, além dos encargos descritos no contrato, destacando que o locatário estariam em mora no pagamento dos aluguéis referentes aos meses de agosto e setembro de 2015, contando débito de R\$ 2.444,00 na data da propositura da ação, postulando a aplicação da multa de 10% sobre o montante do débito, além dos juros moratórios de 1% ao mês, bem como a atualização monetária, tendo ainda havido gastos com a contratação de advogado particular, no valor de mais R\$ 1.500,00, conforme contrato anexo, à vista do que requereu a decretação do despejo por falta de pagamento, fixando prazo mínimo para desocupação voluntária, com a condenação do réu ao pagamento dos aluguéis em mora e dos gastos com advogado, até a data da efetiva desocupação do imóvel, além de que seja condenado no pagamento das custas judiciais e dos honorários de sucumbências, em 20% sobre o valor da causa.

O réu contestou o pedido sustentando reconhecer a dívida dos aluguéis referentes aos meses de agosto, setembro e outubro 2015, desocupando o imóvel no dia 31 de outubro de 2015, que por se tratar de sábado tivera as chaves entregues somente em 19 de novembro de 2015, uma quinta-feira, de modo que concorda em arcar com as despesas até a data da desocupação, de modo que entende estarem os cálculos da autora “superfaturados” (sic.), incluindo o pagamento de honorários advocatícios com fundamento na cláusula décima nona, não obstante esses honorários devam ser fixados em sentença, passando daí a postular compensação com o valor de benfeitorias edificadas no imóvel com valor de, no mínimo, R\$ 1.000,00, concluindo pela improcedência da ação.

A autora replicou reafirmando os pleitos da inicial e destacando tenha o réu reconhecido o débito referente aos meses de agosto, setembro, outubro até 19/11/2015 e que a suposta benfeitoria não foi consentida, sendo inclusive desconhecida.

É o relatório.

Decido.

O réu não nega a mora, buscando tão somente discutir seu valor, de modo que a decretação do despejo pela falta de pagamento é conclusão de rigor, concedendo-se ao réu o prazo de quinze (15) dias para desocupação voluntária, sob pena de que o despejo seja coercitivamente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

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

cumprido.

Em relação à cobrança, com o devido respeito ao réu, se há confissão de que as chaves só foram efetivamente entregues à autora em 19 de novembro de 2015, não há como se postular reconhecimento do termo final da locação em data anterior, pois somente com o ato dessa entrega é que o locador tem efetiva disponibilidade do bem, cumprindo ao locatário, portanto, responder pelos aluguéis, ainda quando desocupado o imóvel, retenha as chaves consigo, como é o caso ora analisado, a propósito da jurisprudência: *“pertinente lembrar que a entrega das chaves é ato solene, que exige recibo da efetiva entrega. Eventual recusa da locadora em firmar o “termo de entrega de chaves”, deveria ser sanada pelo locatário, através da propositura da medida judicial cabível (consignatória de chaves). Assim, a prova da desocupação do imóvel se faz através da apresentação do termo de entrega de chaves, ou do depósito em juízo das chaves do imóvel locado”* (cf. Ap. nº 0000993-96.2012.8.26.0301 - 32ª Câmara de Direito Privado TJSP - 10/12/2015¹).

A dívida dos aluguéis, portanto, confessada em relação aos meses de agosto, setembro e outubro de 2015, deve ser acrescida pelo valor proporcional até o dia 19 de novembro de 2015, data da efetiva entrega das chaves pelo réu à autora.

Esses valores deverão contar correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos respectivos vencimentos, a propósito do que foi pactuado na *cláusula décima* do contrato.

Em relação à multa de 10%, em se tratando de multa moratória prevista na mesma *cláusula décima* do contrato, e não estando a autora a postular outra, de natureza penal, é também de ser admitida.

Já no que diz respeito aos gastos pela contratação de advogado particular, não é despesa passível de indenização à guisa de prejuízo material, nos termos do que tem entendido o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: *“Ação de indenização - Contratação de advogado pelo requerente - Danos materiais - Não configuração. Ao deduzir sua pretensão em juízo, o autor exerceu um direito que lhe é assegurado e o exercício desse direito não pode ensejar reparação, mesmo na hipótese de procedência do pedido, para o que a lei prevê regras específicas e relacionadas à sucumbência, aplicadas de forma escorreita à espécie”* (cf. Ap. nº 0043848-75.2011.8.26.0576 - 30ª Câmara de Direito Privado TJSP - 16/01/2013²).

A condenação do réu, portanto, deverá observar o valor dos aluguéis postulados na inicial, já acrescidos de correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, dos vencimentos e até a propositura da ação, e, ainda, da multa moratória de 10%, totalizando R\$ 2.444,00 (*vide fls. 05*), até porque, incluindo os aluguéis de agosto e setembro de 2015, trata-se de conta de valor confessado pelo réu.

Esse valor deverá ser acrescido de correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data da propositura da ação.

A esse valor deverá ainda ser acrescido o aluguel do mês de outubro de 2015 e o aluguel proporcional até 19 de novembro de 2015, igualmente acrescidos de correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar dos vencimentos e até a data da liquidação.

Quanto à pretensão do réu, de ver compensado no valor da dívida benfeitorias que ele afirma edificadas, cumpre destacar não haja, no argumento levantado na contestação, a mínima descrição do que consistiriam essas benfeitorias, impedindo a este Juízo pudesse abrir discussão a respeito do tema.

Veja-se, a propósito: deveriam tais benfeitorias ser objeto de *“especificação detalhada e valor respectivo - Exegese do artigo 744, § 1º, do Código de Processo Civil. (...), sob*

¹ <http://www.tjrs.jus.br/busca>

² www.esaj.tjsp.jus.br



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

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

pena de rechaço da pretensão” (Ap. nº 437.417 - 4ª Câm. - Rel. Juiz MARIANO SIQUEIRA) ³

Mas não é só, pois a leitura do contrato demonstra terem as partes pactuado que toda e qualquer benfeitoria não estaria sujeita à indenização, senão quando expressamente autorizada pela locadora, no caso, pela autora (*vide* cláusula quinta, *d.*), o que impede acolhimento da pretensão, a propósito da jurisprudência: “*a renúncia contratual expressa do lojista, a qualquer ressarcimento por benfeitorias necessárias e incorporadas ao imóvel, inibe a pretensão indenizatória tendo em vista o respeito ao princípio 'pacta sunt servanda'*” (Ap. 471.700-9/00 - Segundo Tribunal de Alçada Civil - votação unânime - MAGNO ARAÚJO, Relator) ⁴.

No mesmo sentido: “*Não assiste ao inquilino o direito de compensar os locativos atrasados com os gastos que efetuou no imóvel, uma vez que seria necessária realização de perícia, situação esta que não pode se enquadrar no rito que a lei estabelece para as ações de despejo. Assim, por incompatível o procedimento, deve, em caso de eventual ressarcimento, buscar as vias próprias*” (Ap. nº. 670.762-00/3 - 7ª Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil - votação unânime - MIGUEL CUCINELLI, Relator) ⁵.

A ação é, portanto, procedente em parte, e atento a que o réu tenha sucumbido na maior parte do pedido, cumprirá a ele arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que DECRETO O DESPEJO para que o réu Varlando Costa restitua à autora VIVIAN BARONE o imóvel da Rua Maria Vilani Petrilli, 112, Jardim Tangará, São Carlos, no prazo de quinze (15) dias, sob pena de que o despejo seja coercitivamente cumprido; CONDENO o réu Varlando Costa a pagar à autora VIVIAN BARONE a importância de R\$ 2.444,00 (*dois mil quatrocentos e quarenta e quatro reais*), acrescida de correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data da propositura da ação, bem como do valor que vier a ser apurado em regular liquidação por cálculo, referente ao aluguel do mês de outubro de 2015 e o aluguel proporcional até 19 de novembro de 2015, igualmente acrescidos de correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar dos vencimentos e até a data da liquidação; e CONDENO o réu pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

P. R. I.

São Carlos, 01 de fevereiro de 2016.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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

³ JTACSP - Volume 157 - Página 494.

⁴ JTACSP - Volume 162 - Página 401.

⁵ LEX - JTACSP - Volume 195 - Página 647.