



**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: **1003522-76.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Evandro Alves de Freitas**  
 Requerido: **Ronaldo Aparecido Segundo e outros**

Juiz de Direito: Dr. **MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL**

Vistos.

**EVANDRO ALVES DE FREITAS** propôs ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis e acessórios em face de **RONALDO APARECIDO SEGUNDO e ROSEANI NARDINI**, na qualidade de locatários e **ILSON DE SOUZA MATIAS** e **VALDENEIA GONÇALVES MATIAS**, na qualidade de fiadores. Aduziu ter firmado contrato de locação de imóvel comercial com os réus pelo valor mensal de R\$1.250,00, além dos encargos. Informou que os aluguéis e encargos não são adimplidos desde fevereiro de 2017. Requereu a decretação do despejo bem como a condenação dos requeridos ao pagamento dos alugueis em atraso até a data da efetiva desocupação do imóvel, multa rescisória, valores dos encargos (água, energia e IPTU) em atraso e valor da pintura do imóvel nos termos da cláusula 4 do contrato de locação, totalizando o valor de R\$13.508,54.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 11/36.

Os requeridos - locatários (fls. 54 e 56) e fiadores (fl. 58 e 60) - foram devidamente citados. Apresentaram contestação às fls. 61/70. Alegaram que houve a desocupação do imóvel antes da citação, em janeiro de 2017, tendo sido realizada a entrega das chaves ao requerente com a negociação da multa rescisória, ficando compensada a multa com uma dívida que o requerente tinha para com o filho do fiador Ilson. Ademais, alegaram que a multa deve ser calculada proporcionalmente aos meses faltantes para o fim do contrato. Informaram que o requerente disponibilizou o imóvel para nova locação em fevereiro de 2017, conforme declaração do vizinho do imóvel e que não há qualquer pendência em relação aos aluguéis, encargos ou pintura do imóvel, que foi entregue do mesmo modo como quando foi locado. Requereram a condenação do requerente por litigância de má-fé, a compensação da quantia devida pelo requerente ao fiador (Ilson) e os benefícios da gratuidade da justiça.



**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**

Réplica às fls. 80/89.

Houve audiência de tentativa de conciliação, infrutífera (fls. 105/106).

Houve conversão do julgamento em diligência determinando-se a constatação no imóvel. Indeferidos os benefícios da gratuidade processual aos requeridos (fl. 111).

Penhora no rosto dos autos, deferida nos autos de execução que tramita pela 5ª Vara Cível local (fls. 121/22).

Mandado de constatação à fl. 128.

Deferida a prova testemunhal requerida (fl. 130).

Em audiência de instrução (fl. 137) restou indeferida a gratuidade requerida pelo autor. Ademais, foi determinada a juntada dos comprovantes de pagamento da pintura e reparos realizados no imóvel, conforme alegado.

Manifestação do requeinte às fls. 146/148, com documentos às fs. 149/174.

Alegações finais pelo requerente às fls. 178/181.

**É o relatório.**

**Fundamento e deciso.**

Não havendo necessidade de maior produção probatória, visto que as provas produzidas já são suficientes à formação do juízo de convicção, julgo o feito no estado em que se encontra, nos termos do art. 354, do NCPC. Neste sentido o entendimento do E.STJ:

"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, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Fls. 146/148: A decisão de indeferimento da gratuidade ao autor fica mantida. Não veio aos autos documento comprobatório da hipossuficiência alegada e os informes prestados em audiência demonstraram a capacidade do autor para arcar com as parcas custas processuais. Ademais, os documentos juntados às fls. 149/174 nada comprovam, sendo que dificuldades econômicas decorrentes da assunção de obrigações além da capacidade econômico-financeira não se confundem com pobreza e, por conseguinte, não geram direito ao benefício destinado, exclusiva e excepcionalmente, aos comprovadamente carentes.

Dito isso, passo à análise do mérito.

Trata-se de ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis e encargos intentada diante da suposta inadimplência da parte ré.

A relação entre as partes está devidamente comprovada com o contrato de locação



**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**

juntado às fls. 21/26.

De início, diante da desocupação voluntária do imóvel, fica evidente a perda do objeto em relação ao pedido de despejo. Assim, **JULGO EXTINTO** o pedido de despejo sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, VI, do Novo Código de Processo Civil, prosseguindo-se o feito apenas em relação à cobrança.

Pois bem, alega o autor que os requeridos estariam inadimplentes em relação aos valores dos aluguéis pactuados desde fevereiro de 2017. Os requeridos por sua vez, informam que deixaram o imóvel em janeiro de 2017, não havendo qualquer valor a ser ainda, pago.

O cerne da questão discutida nos autos é o momento da desocupação do imóvel e tal ponto foi devidamente esclarecido com a oitiva da testemunha Orsélío, bem como com a declaração de fl. 74 e a constatação realizada no imóvel (fl. 128).

Orsélío, em seu depoimento, esclarece de maneira clara e precisa que a desocupação do imóvel se deu em janeiro de 2017. Em suas palavras, ao ser questionado sobre a data em que os requeridos teriam deixado o imóvel, disse (01'25"):

"Logo depois que eu saí de lá, até ajudei lá, no comecinho de 17, no primeiro mês, eu sai de lá no finalzinho de dezembro" e ainda (01'53") "De forma alguma. Eu saí de lá no finalzinho de dezembro de 2016 e ajudei eles ainda a carregar tudo para a loja lá, no comecinho de 2017, no primeiro mês".

A testemunha informou, ainda, que a chave do imóvel foi devolvida para um funcionário do autor que teria passado no *pet shop* (dos requeridos) para recebê-la. Em suas palavras (02'54"):

"- O senhor sabe quem é que recebeu a chave?  
 -Não sei informar.  
 -Mas o senhor está falando ai que foi um funcionário do senhor Evandro, é isso?  
 -Sim, porque ele tava la com o carro dele. "

O autor prestou depoimento pessoal e tendo a oportunidade - e por mais que tenha sido questionado por diversas vezes sobre a data em que os requeridos teriam desocupado o imóvel - nada respondeu, se atendo a se esquivar da questão colocada e a alegar que o último aluguel pago foi em janeiro de 2017.

O oficial de justiça, em cumprimento ao mandado de constatação expedido, conversou com diversos vizinhos que, por sua vez, alegaram que a desocupação teria se dado há mais de um ano, o que demonstra ainda mais a veracidade das alegações dos requeridos.

Assim, e considerando que não há qualquer razão para se desabonar o depoimento da testemunha, prestado em audiência, bem como a declaração de fl. 74 e ainda, tendo em vista que o autor se ateu a se esquivar das perguntas feitas por este juízo, fica reconhecida a


**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**

desocupação do imóvel com a devida entrega das chaves no mês de janeiro de 2017, nada havendo a ser cobrado pelos aluguéis e encargos a partir desse mês.

Melhor sorte assiste ao autor em relação à multa pactuada. Embora os réus aleguem que teria havido negociação para compensação do valor de suposta dívida do autor para com o filho do requerido Ilson, nada veio aos autos neste sentido, sendo o que basta.

A multa corresponde a três vezes o valor do aluguel na data do descumprimento, conforme cláusula 6 do contrato entabulado (fl. 23) e deve ser calculada proporcionalmente ao tempo restante para o cumprimento integral do contrato, que no caso se daria em setembro de 2017.

Nesse sentido o E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. MULTA POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. INCIDÊNCIA PROPORCIONAL AO TÉRMINO DO CONTRATO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. APLICAÇÃO DO ART. 21 DO CPC. ÔNUS PROPORCIONALMENTE DISTRIBUÍDOS. Diante da rescisão antecipada da locação é devida a multa por descumprimento contratual, porém proporcionalmente ao tempo restante do prazo estipulado no pacto locativo.** O acolhimento de parte da pretensão do embargante implica o rateio dos encargos da sucumbência, nos termos do art. 21 do CPC. Recurso parcialmente provido. (Grifei) (TJSP; Apelação 1005968-63.2014.8.26.0079; Relator (a): Gilberto Leme; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Botucatu - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/02/2016; Data de Registro: 18/02/2016).

Por fim, não há que se falar em qualquer condenação pela realização de pintura e reparos no imóvel. Isso porque inexistente prova das condições do imóvel no momento da locação bem como no momento da desocupação. A prova principal da existência de danos no imóvel a serem reparados, quando do fim do contrato locatício, são os laudos de vistoria de entrada e de saída do imóvel, sendo obrigação do locador emití-los na presença dos locatários, que poderão contestar quaisquer constatações.

No caso concreto, não foi realizada vistoria quando da desocupação e tampouco quando da entrada, o que era obrigação do autor que, não tendo assim procedido, deve arcar com o ônus da sua desídia.

Ademais, importante ressaltar que o imóvel era utilizado para locação comercial, como depósito, inexistindo provas de que estava em condições de habitação quando locado. A testemunha, aliás, informa que o imóvel se encontrava sem pintura alguma, sujo, com adesivo no teto, que a porta não tinha fechadura, não sendo pertinente admitir a realização de melhorias no imóvel, atribuindo-se a responsabilidade pelo pagamento aos antigos locatários, quando não



**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**

demonstra cabalmente que este fora devolvido em situação diversa de quando se deu a locação.

Ante o exposto, **JULGO EXTINTO** o pedido de despejo sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, VI, do Novo Código de Processo Civil e **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC para condenar os requeridos solidariamente ao pagamento da multa contratual proporcional ao tempo restante para o fim do contrato. O valor será atualizado pelo tabela prática do TJSP desde o vencimento, com a incidência de juros de mora de 1% desde a citação.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "Cód. 60698 – Trânsito em Julgado às partes – Proc. em Andamento".

Aguarde-se por 30 dias eventual requerimento da fase de cumprimento de sentença, que deverá ser feito nos moldes dos artigos 523 e 524 do CPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Não havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, os autos de conhecimento seguirão ao arquivo provisório ("Cód. 61614 – Arquivado Provisoriamente"), sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido da parte.

Havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, o processo de conhecimento será arquivado definitivamente ("Cód. 61615 – Arquivado Definitivamente"), tudo conforme Comunicado CG nº 1789/2017.

P.I.

São Carlos, 29 de agosto de 2018.

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