

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1008653-37.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento - Espécies de Contratos**
 Requerente: **João Luis Cardinali**
 Requerido: **Roseane Teresinha Correa Ribeiro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor João Luís Cardinali propôs a presente ação contra a ré Roseane Teresinha Correa Ribeiro, pedindo seja declarada rescindida a relação locatícia e a ré seja compelida a desocupar o imóvel, bem como seja condenada no pagamento dos aluguéis em atraso e dos que se vencerem no curso do processo.

A ré, em contestação de folhas 16/20, sustenta que: a) o aluguel relativo ao mês de abril de 2013 não foi depositado na conta bancária combinada porque o imóvel do autor estava com vazamento, causando infiltração, e a responsabilidade pelo reparo não é do inquilino e sim do proprietário do imóvel; b) quando da celebração do contrato, restou acordado que no primeiro ano da locação não haveria reajuste, porque haviam feito uma benfeitoria no imóvel anteriormente alugado e que somente em 2014 é que se falaria em reajuste do valor da locação, fato este comprovado porque inexistia no contrato de locação qualquer cláusula determinando o reajuste; c) que, devido a problemas financeiros, deixaram de depositar os meses de aluguel, mas em acordo verbal combinaram com o Alexandre que os atrasos seriam compensados e que em alguns meses seriam depositadas até duas parcelas e foi exatamente o que aconteceu; d) na verdade, existe um saldo credor em favor da ré, postulando pela condenação do autor no pagamento da quantia de R\$ 360,00, correspondente em dobro do que lhe foi cobrado indevidamente.

Réplica de folhas 52/56.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, porque impertinente a dilação probatória, orientando-me pelas provas documentais colacionadas (CPC, art. 396).

Procede a causa de pedir.

A relação locatícia encontra-se comprovada pelo contrato de folhas 09/10.

A ré afirma em sua contestação que o aluguel relativo ao mês de abril de 2013 não foi depositado na conta bancária combinada porque o imóvel do autor estava com vazamento, causando infiltração, e a responsabilidade pelo reparo não é do inquilino e sim do proprietário do imóvel.

Todavia, a cláusula 3ª do contrato de locação estabelece:

“O locatário, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, fogão, papéis, pintura, telhados, vidraças, mármore, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim, restitui-los quando findo ou rescindido este contrato sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel.” (confira folhas 09).

Assim, ao contrário do que afirma a ré, a responsabilidade pela conservação do imóvel era dela e não do locador, concluindo que é devedora do aluguel referente ao mês de abril de 2013.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Também sustenta a ré que, quando da celebração do contrato, restou acordado que no primeiro ano da locação não haveria reajuste, porque haviam feito uma benfeitoria no imóvel anteriormente alugado e que somente em 2014 é que se falaria em reajuste do valor da locação, fato este comprovado porque inexistia no contrato de locação qualquer cláusula determinando o reajuste.

Entretanto, a cláusula 18ª do contrato prevê que, na hipótese de ocorrer a prorrogação da locação, o aluguel será reajustado de acordo com o índice de reajuste oficial, de acordo com a legislação em vigor na época da eventual prorrogação do contrato, restando expressamente Salientado que o locatário concorda com esse sistema de reajuste (**confira folhas 10, cláusula 18ª**).

Assim, considerando que houve a prorrogação tácita, cabível o reajuste pelo índice oficial, não havendo, no contrato, qualquer ressalva a respeito de eventual compensação em razão da benfeitoria porventura realizada em outro imóvel locado.

Aduz, ainda, devido a problemas financeiros, deixaram de depositar os meses de aluguel, mas em acordo verbal combinaram com o Alexandre que os atrasos seriam compensados e que em alguns meses seriam depositadas até duas parcelas e foi exatamente o que aconteceu.

Nesse ponto, desnecessária a comprovação do alegado acordo verbal, porque a ré afirma que os atrasos seriam compensados e que, em alguns meses seriam depositadas até duas parcelas e que foi exatamente aconteceu.

Todavia, a própria ré traz uma tabela com os valores e datas em que foram depositados os aluguéis (**confira folhas 18/19**).

Pela simples leitura da referida tabela, constata-se que, não só não depositou os valores integrais dos aluguéis, sem qualquer reajuste, mas também não efetuou o pagamento de até duas parcelas conforme alegou.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Finalmente, pelas razões acima expostas, inexistente qualquer saldo credor em favor da ré, sendo de rigor a rejeição do pedido de pagamento em dobro conforme pleiteado em contestação.

Por outro lado, considerando que o próprio autor reconheceu os depósitos informados a folhas 18/19 pela ré, com exceção do depósito que alegou ter efetuado no dia 05/06/2013, no valor de R\$ 700,00, de rigor o reconhecimento da quitação dos demais meses, excetuados os meses de abril de 2013.

Com relação ao mês de abril de 2013, porque, conforme já fundamentado acima, a responsabilidade pela conservação do imóvel é do locatário, conforme cláusula 3ª do contrato (**confira folhas 09**).

E com relação ao mês de junho de 2013, o autor afirma que se refere ao pagamento da locação de outro imóvel, cujo contrato foi celebrado entre o sogro da ré, Sérgio Santo Leão, e a pessoa de Marie Laure A. A. Gamper Cardinali, no qual a ré e seu esposo Fábio foram fiadores (**confira folhas 57/61**).

Todavia, não é possível aceitar a tese do autor, de que o referido depósito se refere a outro aluguel, e que tal seria comprovado pelo valor do depósito (R\$ 700,00), uma vez que na mesma planilha apresentada pela ré, com a qual o autor concordou, existem outros depósitos no valor de R\$ 700,00, realizados nos meses de janeiro/2014 e março/2014 (**confira folhas 18**).

Assim, tenho que o depósito no valor de R\$ 700,00, realizado em 05/06/2013, refere-se ao contrato tratado nestes autos.

Portanto, reputo devido pela ré ao autor somente o valor relativo ao aluguel com vencimento no mês de abril de 2013, bem como a parcela do IPTU daquele exercício,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

devidamente atualizado pela tabela de atualização do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, com juros de mora incidentes a partir da citação, além de eventuais aluguéis vencidos e não pagos até a efetiva entrega das chaves.

Por outro lado, uma vez que a ré não purgou a mora do aluguel relativo ao mês de abril de 2013, de rigor a procedência do pedido de despejo.

Pelo exposto, acolho o pedido inicial, resolvendo o mérito nos termos do art. 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: a) declarar rescindida a relação locatícia existente entre as partes, por falta de pagamento, assinando o prazo de quinze dias para desocupação voluntária do imóvel ou entrega das chaves; b) condenar a ré no pagamento do aluguel referente ao mês de abril de 2013, bem como da respectiva parcela do ITPU, devidamente atualizado desde o seu vencimento pela tabela de atualização do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, com juros de mora desde a citação, bem como dos aluguéis em atraso até a efetiva desocupação do imóvel, com a consequente entrega das chaves, devidamente corrigido e acrescido de juros de mora desde a data dos respectivos vencimentos, cujo montante deverá ser apurado em regular liquidação de sentença.

Ante a sucumbência experimentada, arcará a ré com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”.

Decorrido o prazo para desocupação voluntária ou entrega das chaves, expeça-se o competente mandado.

Oportunamente, arquivem-se os autos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

P.R.I.C.

São Carlos, 01 de abril de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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