



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 Físico nº: **0021332-57.2012.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Cleide Maria Guereschi**
 Requerido: **Tyntech Tintas Técnicas Ltda**

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

Vistos.

CLEIDE MARIA GUERESCHI, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança em face de Tyntech Tintas Técnicas Ltda, também qualificada, alegando tenha locado à ré o prédio comercial da rua Gelsomino Saia, nº 88, Jardim Maracanã, São Carlos, em maio de 2012, com aluguel inicial de R\$ 6.010,46 (mais IPTU) e que a partir de junho de 2012 foi elevado para R\$ 8.750,00 (mais IPTU), com a concordância da ré, que já se achava em mora nos pagamentos desde maio de 2012, até que em 06 de abril de 2013 o imóvel foi atingido por um incêndio, após o qual a ré desocupou-o sem, contudo, restituir as chaves ou encerrar a locação, de modo que reclama a cobrança dos alugueis no valor de R\$ 45.001,33 e outros R\$ 1.639,16 de IPTU, pugnando, assim, a condenação da ré ao pagamento do valor de R\$ 46.640,69.

A autora foi imitada na posse do imóvel e a ré contestou o pedido sustentando que não concordou com a elevação do aluguel, que em novembro de 2011 tinha o valor de R\$ 5.007,71 e deveria ser elevado a R\$ 5.355,74, destacando que o último pagamento de aluguel feito à autora ocorreu em 02 de abril de 2012, porque dias depois, em 06 de abril de 2012, o prédio foi atingido pelo já referido incêndio, com os prejuízos devidamente indenizados à autora pela empresa *Cia Seguros Marítima*, de modo que a partir dali o contrato estaria rescindido, não havendo direito da autora cobrar alugueis; impugna também a versão da autora de que em maio de 2012 o aluguel tinha o valor de R\$ 6.010,46 ou de R\$ 8.750,00 em junho de 2012, pois já em novembro de 2011 a proposta da autora, de elevar os alugueis de R\$ 5.007,71 para R\$ 7.300,00 já fora recusada, de modo que recusa a versão da inicial.

O feito foi instruído com a oitiva de uma testemunha da autora, seguindo-se debates, por memoriais, nos quais as partes reiteraram suas postulações.

É o relatório.

Decido.

Como indicado na decisão que saneou o processo, dois são os pontos controvertidos, a saber a.- a elevação do valor do aluguel acima do IGPM, com a anuência da ré, e b.- a rescisão do contrato em 06 de abril de 2012, por conta do incêndio.

A autora, a quem tocava o ônus de provar tais fatos, limitou-se a arrolar uma única testemunha, que por ser o administrador da locação ora discutida, foi ouvido sem o compromisso de dizer a verdade.

Sobre a transação para elevação do valor do aluguel acima do IGPM, o próprio


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

administrador da locação, Sr. *Dário*, disse-nos que “*nunca houve acordo para a elevação do aluguel acima do IGPM*” (fls. 107 verso), destacando ainda que, de fato, havia intenção de elevação dos aluguéis para R\$ 8.000,00, o que chegou a propor à ré, mas, segundo a testemunha, “*a requerida recusou e ficaram de fazer uma reunião para negociar a questão, o que nunca ocorreu*” (loc. cit.).

Disse-nos ainda a testemunha que o imóvel foi desocupado em 02 de agosto de 2012 e que, “*o aluguel na época era de R\$ 6.010,47*” (loc. cit.).

Logo, é improcedente, nessa parte, a pretensão da autora, devendo ser observado o valor de R\$ 6.010,46 indicado na inicial como aquele que representa os aluguéis vigentes na data da rescisão do contrato.

A respeito da rescisão do contrato por conta do incêndio, o reclamo da autora é o de que a ré não providenciou a devolução das chaves.

É ainda relevante considerar que a testemunha *Dário*, embora suspeito de parcialidade por ser o administrador da locação discutida, prestou depoimento sincero a ponto de fazer prova contra a autora, conforme acima referido, de modo que não há, para este Juízo, motivo de recusar valor aos dizeres dessa testemunha, segundo quem a ré, a despeito do incêndio que atingiu o imóvel em abril de 2012, continuou a ocupar três (03) salas até o mês de agosto daquele ano.

Milita ainda, em desfavor da ré, o fato de que a autora foi imitada judicialmente na posse do imóvel, que teve que ser aberto por chaveiro conforme auto judicial de fls. 45.

Se é assim, partindo desse conjunto de indícios e presunções, temos seja procedente a versão da autora, nessa parte, ainda que parcialmente, pois segundo sua testemunha a desocupação se deu em 02 de agosto de 2012.

São devidos, portanto, os aluguéis referentes aos meses de maio, junho e julho de 2012, além do aluguel proporcional até o dia 02 de agosto de 2012, observando-se o valor de R\$ 6.010,46, mais as cotas do IPTU no valor de R\$ 318,72.

A alegação da ré, de que a partir do incêndio o prédio teria se tornado *impróprio para o fim a que se destinava* (sic.) não pode ser acolhida, pois conforme visto, apenas um barracão foi destruído, e a ré não nega, em suas alegações finais, tenha continuado a ocupar as tais salas.

Ora, se as ocupou, deixando de providenciar ajuste com o locador sobre os aluguéis, presume-se prossiga valendo o que está contratado, com o devido respeito, até porque a locação tem por objeto remunerar a posse do imóvel e não o lucro que o locatário possa dele extrair.

Diga-se mais, a alegação da ré de que edificou uma dessas três (03) salas equivale a buscar *compensação*, cumpre lembrar, entretanto, que “*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) ¹.

Em relação ao pedido de despejo, com a desocupação voluntária parece o interesse processual na medida, perdido que foi seu objeto, e porque “*o interesse do autor deve existir no momento em que a sentença é proferida. Se desapareceu antes, a ação terá de ser rejeitada* (RT 489/143, JTJ 163/9, 173/126, JTA 106/391); *de ofício e a qualquer tempo* (STJ-3ª Turma, REsp. 23.563-RJ-AgRg., rel. Min. Eduardo Ribeiro, v.u.). No mesmo sentido: RP 33/239, com comentário de Gelson Amaro de Souza, e parecer de Nelson Nery Jr., em RP 42/200” (cf.

¹ LEX - JTACSP - Volume 195 - Página 647.



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

HEOTÔNIO NEGRÃO)², cumpre extinguir-se a demanda nessa parte, sem conhecimento do mérito.

A sucumbência, entretanto, é recíproca, de modo que ficam compensados os encargos devidos a esse título.

Isto posto, JULGO PARCIALMENTE EXTINTO o presente processo, SEM JULGAMENTO DO MÉRITO, com base no art. 267, VI, cc. art. 462, ambos do Código de Processo Civil, em relação ao pedido de despejo; e JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que CONDENO a ré Tyntech Tintas Técnicas Ltda a pagar à autora CLEIDE MARIA GUERESCHI a importância que vier a ser apurada em regular liquidação por cálculo referente aos aluguéis vencidos nos meses de maio, junho e julho de 2012, além do aluguel proporcional até o dia 02 de agosto de 2012, observado o valor de R\$ 6.010,46 para cada mensalidade, mais o valor das cotas do IPTU de R\$ 318,72, admitindo-se o acréscimo de correção monetária pelo índice do INPC, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos respectivos vencimentos, compensados os encargos da sucumbência, na forma e condições acima.

P. R. I.

São Carlos, 22 de abril de 2014.

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

² THEOTÔNIO NEGRÃO, *Código de Processo Civil e legislação processual civil em vigor*, 36ª ed., 2004, SP, Saraiva, p. 98, nota 5 ao art. 3º.