



**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**

### CONCLUSÃO

Em 10/06/2015, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.  
 Eu, \_\_\_\_\_, Escr., subscrevi.

### SENTENÇA

Processo Físico nº: **0000492-60.2011.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Outros Feitos Não Especificados - Obrigações**  
 Requerente: **Edsel Polachi**  
 Requerido: **Pizzaria Supera Ltda Me**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

**Edsel Polachi** move ação em face de **Pizzaria Supera Ltda Me**, dizendo que em 30.10.07 firmaram contrato de locação do prédio comercial situado na Avenida Dr. Teixeira de Barros, 526, Vila Prado, por 48 meses, contados a partir de 25.10.07 e término 17.06.10. A ré devolveu o bem mas deixou de pagar os locativos de dezembro/09, abril, maio, junho/10, dias proporcionais até a desocupação, multa rescisória (cláusulas III – item 1 – e IX), e serviços de manutenção, totalizando R\$ 35.461,71, e incluindo custas judiciais e 20% de hons. advs. atingem R\$ 42.933,87. Pede a procedência da ação para condenar a ré a lhe pagar referido valor, com os acréscimos legais. Docs. fls. 5/127. A ré foi citada.

Contestação às fls. 144/157 dizendo que houve acordo verbal entre as partes de modo a perdoar o débito, tanto que imediatamente depois que a ré desocupou o imóvel o autor o realugou para outra empresa com ramo de pizzeria. O autor frequentou o estabelecimento da ré enquanto ela ali se encontrava e lhe propôs que o valor dos atrasados seria compensado com o valor das benfeitorias que a ré introduziu no imóvel. Essas benfeitorias foram: colocação de mármore no balcão: R\$6.000,00; modificação da fachada externa do imóvel: entre R\$12.000,00 e R\$13.000,00; pintura geral no prédio: R\$1.200,00. A Imobiliária, depois da desocupação, desvirtuou a combinação celebrada entre as partes. A multa contratual é abusiva. Improcede a ação ou que haja exclusão do valor da multa e compensação do valor das benfeitorias introduzidas no



**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**

imóvel, imputando ao autor os ônus da sucumbência. Docs. fls. 151/157.

Réplica às fls. 159/163. Debalde a tentativa de conciliação: fls. 192. A sentença de fls. 195/197 foi anulada pelo v.acórdão de fls. 229/234. Na audiência de fl. 243, produziu-se a prova oral de fls. 244/246. Em alegações finais, as partes reiteraram os seus anteriores pronunciamentos.

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

O contrato de locação, por escrito, foi feito pelo prazo de 48 meses, iniciando-se em 25.10.2007 e término previsto para 24.10.2011. O imóvel foi restituído ao autor em 17.06.2010. Pela cláusula IX (fls. 10) a parte inadimplente pagaria à inocente a quantia de 03 vezes o valor do aluguel sem desconto da época, que será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido do presente contrato, além das perdas e danos a serem apurados na execução. O valor do aluguel mensal ao tempo da desocupação do prédio era R\$2.191,14. Tanto o art. 4º, caput, da Lei 8.245, como o art. 413, do CC/2002, estabelecem o princípio da proporcionalidade. O imóvel foi desocupado 16 meses antes do término do prazo contratual. O autor obedeceu àquele princípio e está exigindo multa de R\$2.143,25, que atualizado até a data do ajuizamento da ação resulta em R\$2.206,25, conforme planilha de fls. 5. Prevalece o valor menor reclamado pelo autor.

A ré deixou de pagar ao autor, os alugueres de dezembro/2009 a junho/2010, conforme discriminado no primeiro quadro de fls. 5, os quais, acrescidos do valor da multa, atingem R\$10.330,14. A ré não exibiu recibo do pagamento desses alugueis. A prova que se exige é a documental, conforme previsto no art. 320, caput, do CC.

A ré devolveu o imóvel ao autor em precário estado, havendo necessidade de ressarcir a este o custo dos reparos e pintura do imóvel, alvenaria, telas e gabinete, conserto do elevador, parte elétrica e despesas com fotos para instruir o processo, atingindo R\$18.750,00. As ilustrações e orçamentos de fls. 34/124 não foram questionados pela ré. A ré não se desincumbiu do ônus da prova, consoante o inciso II, do art. 333, do CPC, tendo o autor produzido prova relevante dos abusos praticados pela ré quanto ao uso do prédio locado.

A ré deixou de pagar as despesas com tarifa de energia, água e esgoto consoante os comprovantes de fls. 22/31, respectivamente, de R\$1.096,57 e R\$5.285,01. O período desse consumo coincide com o período da vigência da locação.

A ré não exibiu documento comprobatório de que a devolução antecipada do prédio ao senhorio-autor geraria direito compensatório de modo a extinguir as obrigações com os alugueis e encargos da locação, e nem geraria direito compensatório com o valor das benfeitorias que introduziu no imóvel.



**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**

As benfeitorias úteis e voluptuárias introduzidas pela ré no prédio locado incorporaram-se ao objeto da locação, sem direito à indenização ou de retenção por benfeitorias, conforme item 2 da cláusula VII do contrato de locação. Portanto, essa cláusula não é leonina e tem previsão no art. 35 da Lei 8245. Dispõe a Súmula 335, do STJ: "Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção".

Silvana ouvida à fl. 244 enfatizou "cobrou a ré pelos alugueis referidos na inicial, que não foram pagos. Trabalhava no setor financeiro e realizava cobrança. Não foi celebrado acordo algum entre os litigantes no sentido de que com a desocupação do prédio na data ajustada a autora quitaria o atrasado. Marcelo Fonzar inquirido à fl. 245 que "estava trabalhando na pizzaria quando ouviu a conversa entre o autor e o representante da ré, diálogo esse que consistia no seguinte: a ré devia um mês de aluguel para o autor, e esse valor seria compensado com o valor da multa contratual que o autor devia para a ré. Em verdade, como o autor pediu para a ré desocupar o imóvel, a ré se viu no direito de exigir a multa que seria compensada com o valor do aluguel. O valor das benfeitorias também foi incluído pela ré na base de troca com o valor de um mês de aluguel que devia para o autor".

Ora, frágil o testemunho de Marcelo. O autor não devia multa alguma à ré, pois esta quem desocupou o prédio locado antes do tempo certo previsto no contrato. Credor da multa proporcional seria o autor. A testemunha apresentou versão confusa e conflituosa. Deu a entender que o débito da ré em favor do autor se limitava a um aluguel e que seria compensado com o valor da multa contratual. Incontroverso que a ré ficou a dever os alugueis de dezembro/09, abril, maio e 17 dias de junho de 2010.

Se verdadeira fosse a versão da ré, evidentemente que as partes teriam o cuidado de celebrar instrumento de negociação da novação. O próprio valor do débito transcende em muito o limite de 10 salários-mínimos (ao tempo do débito) previsto no art. 401, do CPC, daí a inconsistência da prova oral destinada a demonstração da novação.

Portanto, a ré terá que pagar ao autor todos os valores especificados na inicial. Os honorários advocatícios são fixados em 15% do valor do débito, suficientes para a remuneração do causídico. A cláusula contratual nesse sentido – item 2 da XI, fls. 11 – que fixou os honorários advocatícios em 20% é potestativa, já que estipulada em benefício exclusivo do autor, sem garantir o mesmo tratamento para a ré, faltando pois com o princípio do justo. O magistrado quem deve arbitrar os honorários advocatícios segundo o disposto no § 4º do artigo 20 do CPC. Portanto, na espécie, razoável que a fixação se limite ao quanto já estabelecido, qual seja, 15% sobre o valor do débito atualizado.

**JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar a ré a pagar ao



**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**

autor, R\$35.461,71 (fls.5) e 15% de honorários advocatícios. Sobre o valor da condenação incidirá correção monetária desde a data do vencimento de cada aluguel e desde a data da ruptura antecipada da locação (17.6.2010, incidindo sobre o valor da multa), juros de mora de 1% ao mês também a partir dos mesmos termos estabelecidos para a correção monetária, por força do item 2 da cláusula IV de fl. 9. A ré pagará ainda as custas do processo e as de reembolso.

Depois do trânsito em julgado, o autor terá 10 dias de prazo para formular o requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada material, nos termos das letras "b" e "j", do art. 475, do CPC. Desde que o faça, intime-se o réu para, em 15 dias, pagar o débito exequendo sob pena de multa de 10%, além de honorários advocatícios de 10% conforme Súmula 517, do STJ.

P. R. I.

São Carlos, 10 de junho de 2015.

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

**D A T A**

Na data supra, foram-me dados estes autos.

Eu, \_\_\_\_\_, Escr., imprimi e subscrevi.