



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

6ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1011175-33.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Regina Celi Brand Silva**
 Requerido: **Aparecida Perpetua de Caria Cervan Regolin**
 Juiz de Direito: Dr. **João Roberto Casali da Silva**

Vistos.

-

REGINA CELI BRAND SILVA ajuizou ação (nominada) de **RESSARCIMENTO DE DANOS c.c. LUCROS CESSANTES** contra **APARECIDA PERPETUA DE CARIA CERVAN REGOLIN**, alegando, em resumo, que locou à acionada, em 27.01.2017, imóvel localizado na Rau Rozendo de Brito, 195, Jardim Dom Pedro I, para fins residenciais, cujas chaves foram devolvidas em 12.07.2018. Explica que a caução levantada não foi suficiente para quitação dos aluguéis em aberto e reparos no imóvel, havendo saldo devedor de R\$ 4.034,55 (quatro mil, trinta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos). Pleiteia a condenação da requerida ao pagamento da dívida em aberto e lucros cessantes.

Citada (pág.121), a requerida não apresentou contestação.

Breve é o relatório.

DECIDO.

Julgo este processo no estado em que se encontra por não haver necessidade de produção de outras provas (artigo 355, II, do Código de Processo Civil).

O pedido inicial deve ser acolhido, *em parte*, com exclusão dos pretendidos lucros cessantes, cujo pagamento não pode ser assestado, na hipótese delineada, ao inquilino inadimplente.

Analisando a planilha de pag. 4 é possível concluir que a alegada não-realizou dos reparos ocorreu por opção da proprietária do imóvel, que poderia valer-se da caução levantada



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

para fazê-lo, mas imputou o valor ao pagamento dos aluguéis em aberto. Nessa diretriz, a responsabilidade do inquilino há de cessar com a retomada do imóvel, e não pode perdurar, indefinidamente, até a quitação da dívida ou eventual reforma.

Em precedente similar, ora invocado como razão de decidir, assim se estabeleceu:

"APELAÇÃO – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA [...] Débito locativo que se encerra com a entrega das chaves - Lucros cessantes que demandam prova da efetiva possibilidade de locar de imediato o bem, deixando de fazê-lo apenas em razão das condições do imóvel. Recurso do autor desprovido" (Apelação 0013208-69.2012.8.26.0248, da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, relator Desembargador José Augusto Genofre Martins, j., 02.10.2018, v.u.).

Nesse tópico, portanto, o pedido inicial não pode ser acolhido, pois injurídico o acréscimo de tal responsabilidade à requerida.

No mais, o pedido inicial deve ser julgado procedente. A acionada, citada, pessoalmente, e com as advertências legais, não apresentou oposição ao pedido inicial, de modo que presumem-se aceitos como verdadeiros os fatos articulados na petição inicial pela autora (art. 344, do Código de Processo Civil), notadamente a existência da dívida oriunda da locação.

Isso posto **JULGO PROCEDENTE**, em parte, esta ação movida por **REGINA CELI BRAND SILVA** contra **APARECIDA PERPETUA DE CARIA CERVAN REGOLIN**, acolhendo o pedido inicial, condenando a acionada ao pagamento, em benefício da autora, da importância de R\$ R\$ 4.034,55 (quatro mil, trinta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos), indicada na planilha, que será acrescido de correção monetária e juros moratórios de 1% mês, até efetiva quitação. Excluída, nos termos da fundamentação, a pretensão de lucros cessantes. Sucumbente, responderá a acionada pelas custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da dívida, atualizado.

P.R.I.

Araraquara, 05 de novembro de 2018.

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