

**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: **1007296-51.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Reinaldo Talarico**
 Requerido: **Cleide Aparecida da Silva Santos e outros**

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

O autor Reinaldo Talarico propôs a presente ação contra os réus Cleide Aparecida da Silva Santos, Robes Silveira dos Santos e Lucas Elias da Silva dos Santos, pedindo a condenação destes no pagamento da importância de R\$ 9.832,50, relativos às despesas mencionadas na exordial.

Emenda à inicial às folhas 17, recebida às folhas 32/33.

Os réus, em contestação de folhas 45/52, alegaram que: a) realizaram várias benfeitorias no imóvel; b) o autor descumpriu o item 3 do contrato de prestação de serviços de folhas 25/28, pois desconsiderou a carência suscitada entre as partes; c) houve acordo verbal para entrega das chaves, portanto, não há que se falar na cobrança de alugueres atrasados superior a dois meses, muito menos de três meses; d) o autor ignorou a existência das benfeitorias para não ter que indenizá-las; e) o acordo verbal antes da entrega das chaves considera-se fato impeditivo à cobrança de aluguel e encargos; f) o valor devido é R\$ 3.277,50, correspondente a dois alugueres; g) não houve prejuízo ao autor, pois o imóvel comercial foi alugado imediatamente após a entrega das chaves; h) o acordo verbal dispensava os réus do pagamento da multa contratual prevista na cláusula 17ª do contrato, no valor de R\$ 4.916,25.

Réplica de folhas 92/95.

Relatei. Decido.

1007296-51.2016.8.26.0566 - lauda 1

**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**

Passo ao julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil, por se tratar de matéria de direito, orientando-me pelos documentos carreados aos autos.

De início, defiro aos réus os benefícios da justiça gratuita. Anote-se.

Alega o autor ser proprietário do imóvel comercial descrito a folhas 02, locado aos réus, através de Contrato de Locação de Imóvel comercial, mediante aluguel mensal de R\$ 1.638,75 e encargos, com início em 10/10/2014 e término em 09/04/2017 (trinta meses). Menciona que os réus entregaram as chaves do imóvel à imobiliária que administrava o imóvel em 07 de março de 2016, porém, sem saldarem o pagamento de três aluguéis no valor de R\$ 4.916,25 e sem efetuarem o pagamento relativo à multa contratual em caso de descumprimento do contrato, no valor de três aluguéis. Declara que o valor devido pelos réus é da ordem de R\$ 9.832,50.

O contrato de locação foi assinado pelas partes na data de **10/10/2014**, conforme consta de folhas 18/24, e encerrou-se com a entrega das chaves, em **07/03/2016**. O período cobrado pelo autor vai de **dezembro de 2015 a fevereiro de 2016**. Logo, trata-se de lapso de tempo no qual os réus estavam na posse das chaves do imóvel, não restando dúvidas acerca da responsabilidade destes pelo adimplemento do débito referente aos aluguéis e multa contratual, nos moldes da planilha apresentada pelo autor a folhas 03.

Nesse ponto, competia aos réus instruir a contestação com recibo que comprovasse o pagamento dos aluguéis e encargos cobrados por meio da presente ação, porém não o fizeram, razão pela qual de rigor o reconhecimento de que se encontram inadimplentes. Inteligência do artigo 319 do Código Civil.

Os réus mencionam o descumprimento por parte do autor da cláusula 3 do contrato de prestação de serviços de folhas 25/28, porém este contrato não se refere aos locatários, tratando-se de contrato celebrado entre o autor e a administradora do imóvel



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

(confira folhas 25/28).

E uma vez que deram causa à rescisão contratual, de rigor a incidência de multa contratual prevista na cláusula décima sétima (**confira folhas 22**).

Nesse passo, a cobrança dos débitos realizada pelo autor merece acolhimento.

Diante do exposto, acolho o pedido do autor, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de condenar solidariamente os réus no pagamento da importância de R\$ 9.832,50, devidamente atualizada desde a propositura da ação, com incidência de juros de mora devidos a partir da citação. Sucumbentes, condeno os réus no 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, com atualização monetária a partir da data de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do ex-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”.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 25 de outubro de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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