

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1010014-84.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento**
 Requerente: **Caio Ricardo Luchesi**
 Requerido: **Claudiney Magalhães e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS**

CAIO RICARDO LUCHESE ajuizou Ação de **DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO c.c COBRANÇA DE ALUGUEIS, ENCARGOS E INDENIZAÇÃO** em face de **CLAUDINEY MAGALHÃES e GLEYCE FERREIRA AZEVEDO**, todos devidamente qualificados.

O requerente informa que em 13/11/2014 através do Instrumento de fls. 09/10 locou aos requeridos o imóvel residencial situado no Lote 171, Setor 9, do Condomínio Residencial Village Damha 3, pelo valor de R\$ 3.200,00 mensais. O contrato não está amparado por nenhuma garantia. Sustentou que os requeridos deixaram de pagar os aluguéis referentes aos meses de maio, junho, julho, agosto e setembro, estando a dever o total de R\$ 16.000,00 bem como o valor mensal do IPTU, e débitos de condomínio, CPFL e SAAE. Ponderou que os requeridos provocaram ainda danos no imóvel, o que deverá ser apurado através de perícia judicial. Pediu liminarmente a desocupação do imóvel. Por fim, pediu a procedência da ação com a decretação do despejo e a condenação dos requeridos ao pagamento do débito deixado em aberto e ainda indenização pelos danos.

A inicial veio instruída com documentos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

O autor pela petição de fls. 21 complementou a taxa judiciária e o despacho de fls. 30 corrigiu o valor da causa para R\$ 38.400,00.

Devidamente citados, os requeridos ofertaram defesa a fls. 46/51. Argumentaram que todas as tratativas referentes ao imóvel objeto da portal foram mantidas com a Sra. Salete Aparecida Tangerino, que é procuradora do autor (procuração pública de fls. 6/8). Argumentaram que a princípio foi entabulada negociação para aquisição do imóvel, pelo montante de R\$ 650.000,00; combinaram uma entrada de R\$ 200.000,00 e o saldo remanescente em 24 parcelas mensais. Alegaram que pagaram o valor de R\$ 100.000,00 a título de entrada e os R\$ 100.000,00 restantes (uma vez que a entrada foi prevista no valor de R\$ 200.000,00) seriam pagos no dia seguinte. Sustentaram que por dificuldades financeiras, não conseguiram arcar com o restante do valor da entrada e nem com as parcelas mensais. Aduziram que na sequência, firmaram avença locatícia do referido imóvel. Argumentaram que os R\$ 100.00,00 que entregaram para a pessoa de Salete (procuradora do autor) não foi devolvido a eles (requeridos) até hoje. No mais, rebateram o pedido de despejo alegando que na verdade são credores do autor bem como o pedido de indenização por danos no imóvel. Aduziram que no ato da assinatura da avença locativa, não foi efetivada nenhuma vistoria no imóvel, e assim, não existe comprovação do estado que o mesmo se encontrava. Juntaram documentos.

Sobreveio réplica a fls. 61/64.

As partes foram instadas a especificação de provas; os requeridos pediram prova testemunhal para comprovar que entabularam com a procuradora do autor a negociação para aquisição do imóvel e que na sequência houve a tratativa da locação.

Tentada conciliação entre as partes, esta resultou infrutífera (cf. fls. 100/101).

Pela petição de fls. 96/98 os requeridos esclareceram que o contrato de locação foi firmado apenas para regularizar a situação da posse do imóvel, após o início do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

processo de compra já referido.

É o relatório.

DECIDO.

Trata-se de ação de despejo por **falta de pagamento** de locativos e consectários da locação.

As partes se uniram por contrato escrito ordenado no aspecto formal.

Nele ficou previsto expressamente um locativo mensal de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais).

Ao término, também expressamente, foi elaborada cláusula destacada, **dando conta de que os locatários não dispunham de fundos para aquisição do imóvel e, assim, sua estada no local ocorreria a título de locação.**

Se ocorreu algum outro tipo de tratativa antes do pacto (conforme descrito, fls. 47 “in fine”), não interessa ao desfecho desta LIDE; essa questão deve ser discutida entre as partes em processo próprio. Nele os postulados devem buscar a restituição da importância que dispenderam, fazendo prova a respeito (nestes autos não há prova do desembolso dos R\$ 100.000,00).

Não nos foram apresentados documentos revelando a tentativa de compra do imóvel ou mesmo, como já dito, recibo de pagamento dos R\$ 100.000,00 que os réus alegam ter feito ao autor. O comprovante de fls.57 indica depósito de R\$ 8.000,00 a Salete Tangerino sem especificar a razão de tal movimentação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

O pleito de reparação de danos também não merece ser acolhido, já que formulado de modo totalmente genérico e sem qualquer lastro em prova documental.

Não temos nos autos o “auto de ocupação” com vistoria da entrada dos réus no imóvel, o que impede até mesmo uma eventual investigação do que teria ocorrido no curso da locação até a desocupação. Ou seja, como o prédio estava e como foi devolvido.

Na avença não foi estabelecido a quem caberia o pagamento do IPTU. Assim, essa obrigação não pode ser atribuída ao inquilino.

Por fim, os autores não comprovaram a existência de débitos em relação ao consumo de água e energia elétrica.

Os locatários devem suportar apenas pagamento das cotas de condomínio (fls. 10, item 19º) e dos locativos especificados.

Assim, ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido inicial, para rescindir o contrato de locação, nos termos do art. 9º, III, da Lei 8.245/91, e **DECRETAR O DESPEJO** de **CLAUDINEY MAGALHÃES** e **GLEYCE FERREIRA AZEVEDO**.

EXPEÇA-SE MANDADO DE DESOCUPAÇÃO DE MODO IMEDIATO, TENDO EM VISTA O JÁ DELIBERADO NO DESPACHO DE FLS.30 E A CAUÇÃO OFERECIDA (depósito de fls.28/29).

Outrossim, **condeno os requeridos**, **CLAUDINEY MAGALHÃES** e **GLEYCE FERREIRA AZEVEDO**, ao pagamento dos aluguéis deixados em aberto no valor de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), e ainda as despesas com o condomínio, com correção a contar do ajuizamento. Devem, ainda, pagar os aluguéis e encargos, que se

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

venceram no curso da lide, nos termos do art. 323, do NCPC, com correção a contar de cada vencimento. Tudo acrescido de juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Diante da sucumbência recíproca, as custas processuais serão rateadas entre as partes, na proporção de 50% para cada uma. Condeno a autora a pagar honorários advocatícios ao procurador da ré, que fixo em 10% do valor dado a causa, e da mesma forma condeno a ré a pagar honorários advocatícios ao patrono da autora na mesma proporção de 10% do valor dado a causa autos.

Transitada em julgado esta decisão, o vencedor deverá iniciar o cumprimento de sentença, promovendo o requerimento necessário nos termos do art. 523 e 524, do NCPC.

P.R.I.

São Carlos, 15 de maio de 2018.

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