

**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 Físico nº: **0011236-80.2012.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Silvia Helena Garcia Giantaglia**  
 Requerido: **Roberto Fábio Brito de Souza**

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

**SILVIA HELENA GARCIA GIANTAGLIA** ajuizou a presente  
**AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO** em face de **ROBERTO FÁBIO BRITO DE SOUZA**.

A inicial foi aditada a fls. 47/52.

Alega a autora que locou ao requerido imóvel de sua propriedade para fins “residenciais” e que este passou a utilizar o bem para fins comerciais. Pede a rescisão do contrato, com a imediata desocupação do imóvel, a aplicação de multa por infração contratual (cláusula XI do contrato) e a restituição do bem no estado em que foi entregue no ato da locação.

Citado (fls. 70), o requerido apresentou contestação a fls. 72 e ss alegando: 1) que não está inadimplente; 2) que a autora sabia que no imóvel seria instalada uma clínica de repouso para idosos; 3) que a autora lhe causou prejuízos de ordem moral e financeira, pois foi divulgada a notícia no site do TJSP de que estaria ele (requerido) inadimplente, o que levou várias pessoas a deixarem de utilizar os serviços prestados por sua clínica (Clínica de Repouso de



**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**

Idosos – “Espaço Livre São Carlos”); 4) que houve equívoco por parte da administradora do imóvel ao redigir o contrato constando como objeto da locação imóvel residencial; 5) que em dezembro de 2012, ou seja, após o aditamento da inicial da presente ação, houve a renovação do contrato de locação até 30/12/2013. Pediu o prazo de 12 meses para desocupar o imóvel visando encontrar outro que satisfaça suas necessidades, inclusive, em atendimento às exigências solicitadas pelo Ministério Público na Ação Civil Pública nº 492/12 (5ª Vara Cível). Por fim, pleiteou a improcedência do pleito inicial. Em pedido contraposto, pediu seja a autora condenada em indenização por danos morais.

Sobreveio réplica às fls. 85/95.

As partes foram instadas a produzir provas. O requerido pleiteou oitiva de testemunhas e a autora, o julgamento antecipado da lide.

Audiência de conciliação restou infrutífera (fls. 122).

Deprecada a oitiva da testemunha Maria Angélica, o termo foi juntado a fls. 177 e ss.

Com audiência agendada nesta Comarca, as partes peticionaram dando conta da desocupação do imóvel.

**É O RELATÓRIO.**

**DECIDO.**

Trata-se de ação de despejo por infração contratual (alteração no destino do imóvel). O que vincula o juízo é o aditamento de fls. 47/52, recebido a fls. 47 e levado ao conhecimento do réu em 13/02/13 (fls. 70).

**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 que se discute, basicamente, nos autos é o desvio de finalidade da locação, praticado pelo réu.

No contrato – fls. 14 – ficou estabelecido expressamente o uso “unicamente para fins residenciais”... não se admitindo, em qualquer hipótese, outro uso que não esse!

Essa locação foi firmada inicialmente para 12 meses, de março/2004 a fevereiro/2005.

O réu confessa que mantém no imóvel uma clínica para abrigo de idosos, fato, aliás, já roborado pelos dizeres da testigo inquirida a fls. 177/179.

Temos nos autos, ainda, documentos pinçados de uma ação civil pública (nº 492/12) que corre na 5ª Vara Cível, e indicam que a destinação dada ao bem é exatamente aquela.

Assim, é evidente que houve infringência ao contrato, assinado livre e conscientemente por ele, certamente após atenta leitura.

A missiva de fls. 83 não indica que a administradora renovou a locação após o ajuizamento. Apenas deu conta do reajuste do locativo enquanto a sorte do bem era definida nestes autos.

Cabe ressaltar que referida avença já se encontrava renovada de fato desde fevereiro de 2005, quando venceu o prazo originário.

Como ocorreu a evacuação voluntária em dezembro de 2015 essa parte do reclamo inicial, este resolvido, restando imitar a autora,

**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**

formalmente, na posse do bem.

\*\*\*\*

A multa pedida a fls. 47/52 não quadra na espécie, já que o requerido ocupou o imóvel por longos 11 anos, ou seja, dez vezes o prazo contratual e ao que se sabe sempre pagou os locativos com pontualidade.

Do pedido contraposto

O pedido contraposto (fls. 80, item “b”) deve ser extinto por ausência de requisito denominado “específico”, qual seja, não guardar nexos com a LIDE principal.

Tal pedido (de contra-ataque) veicula na verdade, pleito de indenização por danos morais, acenando como causa de pedir o “fato do processo”, circunstância inapta a qualquer arbitramento, até porque não há nos autos qualquer indicativo de abuso no direito de demandar pela autora.

Por fim, tão logo imitada na posse a autora deverá providenciar uma vistoria no bem, confrontando seu “estado” atual com aquele que se verificava na entrada do postulado, no início da locação.

Havendo discrepância deverá especificar no que consiste e o custo necessário para restabelecimento do imóvel.

Na fase de execução o juízo deliberará a respeito, ficando adotado o rito de liquidação para arbitramento.



**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**

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

\*\*\*\*

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pleito para **RESCINDIR** o contrato por infração contratual praticada pelo réu, que ficará obrigado a pagar à autora o que ela vier a gastar para colocar o bem nas condições em que se encontrava no ato da locação por força da cláusula V do contrato firmado entre as partes.

Expeça-se mandado de imissão que será instruído com fotos tiradas do imóvel pela autora na presença do Oficial de Justiça.

Diante da sucumbência recíproca, as custas serão rateadas entre as partes e cada qual arcará com os honorários de seu procurador.

P.R.I.

São Carlos, 31 de março de 2016.

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