



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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000132-64.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
 Requerente: **Lucia Helena Risitano**
 Requerido: **Antonio da Cunha Neto**

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

LÚCIA HELENA RISITANO propôs ação de cobrança de alugueis em face de **ANTONIO CUNHA NETO**. Alegou ter firmado com o requerido, contrato de locação do imóvel residencial melhor descrito na petição inicial em outubro de 2015, pelo valor de R\$870,00 mensais a ser pago todo dia 20. Informou que o requerido abandonou o imóvel em 10 de janeiro de 2017, deixando em aberto o valor de aluguel referente ao mês de dezembro e parte do mês de janeiro. Alegou, ainda, que foram necessários reparos no imóvel, conforme orçamentos juntados. Requereu a condenação do requerido ao pagamento do aluguel em atraso e dos reparos necessários no montante total de R\$ 10.971,82.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 03/13.

Citado (fl. 38), o requerido apresentou contestação (fls. 39/46). Alegou que firmou contrato com a requerente pelo valor mensal de R\$800,00 e não R\$870,00 conforme alegado. Informou que o imóvel fora cedido ao requerido enquanto trabalhasse na empresa da requerente. Reconheceu a existência de valores em aberto, referentes aos meses de dezembro de 2016 e janeiro de 2017, entretanto alegou que não realizou o pagamento pois fora demitido por justa causa, tendo a requerente deixado de pagar as verbas rescisórias, o que deu ensejo a ação trabalhista. Impugnou a existência de reparos a serem realizados no imóvel, visto que não houve vistoria de entrada e saída e que o imóvel foi devolvido nas mesmas condições da entrada. Impugnou os orçamentos apresentados que tampouco se referem ao imóvel objeto desta ação. Requereu o reconhecimento de excesso de cobrança, a improcedência da ação e a concessão dos benefícios da gratuidade processual. Juntou os documentos de fls. 47/75.

Réplica às fls. 79/80.

Instados a se manifestarem acerca da necessidade de maior dilação probatória (fl.



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

82), as partes se pronunciaram às fls. 85/86 e 93.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com o conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presente as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91)."

Inicialmente, diante da petição e documentos de fls. 85/92, **defiro os benefícios da gratuidade ao requerido. Anote-se.**

Não havendo preliminares a serem analisadas, passo ao mérito.

Trata-se de ação de cobrança movida pela requerente visando a condenação do requerido ao pagamento de aluguéis em atraso bem como da reparação do imóvel, supostamente necessária quando da sua devolução.

A relação jurídica entre as partes está comprovada pelo contrato de locação de fls. 05/06.

De início, friso que este feito trata apenas da locação do imóvel, em nada se relacionando ao suposto contrato de trabalho entre a empresa da autora e réu, o que tampouco foi demonstrado.

Pois bem, não houve impugnação quanto à devolução do imóvel em 10/01/2017 e mesmo quanto à inadimplência em relação aos meses de dezembro de 2016 e proporcional ao mês de janeiro de 2017, sendo o que basta.

O contrato, firmado em 20/10/2015, em sua cláusula II (fl. 5), estabelece o valor de R\$800,00 como contraprestação à locação do imóvel. Assim, à falta de disposição quanto a possíveis aumentos e não tendo vindo aos autos qualquer documento comprovando o reajuste do valor da locação no mês de dezembro, o valor da locação deve se manter conforme contrato, ou seja no montante de R\$800,00 mensais.

Melhor sorte assiste ao requerido quanto aos alegados reparos feitos no imóvel quando de sua desocupação.

Em contratos de locação, as provas da existência de danos a serem reparados são



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

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

os laudos de entrada e saída no imóvel. A partir da comparação entre eles, é que se pode afirmar a necessidade ou não da realização de determinado serviço, sendo que à falta destes, não há como se afirmar que o imóvel fora devolvido de maneira diversa do momento da locação.

Não se pode admitir a realização de melhorias no imóvel, atribuindo-se a responsabilidade pelo pagamento ao antigo locatário, quando não demonstrada cabalmente a devolução do bem em situação diversa de quando se deu a locação.

Era obrigação da locadora a emissão e apresentação dos laudos, realizados no início e término do contrato, na presença do locatário, o que não se deu minimamente no caso concreto, sendo que, não tendo assim procedido, deve arcar com as consequências de sua desídia.

Os orçamentos apresentados, aliás (fls. 9/10), não fazem referência ao imóvel em questão e nada servem ao presente feito, portanto.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para condenar o requerido ao pagamento dos valores dos alugueis referentes ao mês de dezembro de 2016 e 20 dias do mês de janeiro de 2017, observando-se o valor mensal estipulado em contrato, tal seja R\$800,00. O valor será corrigido monetariamente pela tabela prática do TJSP, desde o vencimento de cada parcela, com incidência de juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas serão rateadas na proporção de 50% para cada parte. Fixo os honorários advocatícios em 10% do valor da condenação atualizado, para cada parte, nos termos do art. 85, §14, do CPC, observada a gratuidade concedida ao requerido.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após, com ou sem resposta, encaminhem os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "Cód. 60698 - Trânsito em Julgado às partes - Proc. Em Andamento".

Aguarde-se por 30 dias eventual requerimento da fase de cumprimento de sentença, que deverá ser fito nos moldes dos artigos 523 e 524 do CPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.



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

Não havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, os autos de conhecimento seguirão ao arquivo provisório ("Cód. 61614 ? Arquivado Provisoriamente"), sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido da parte.

Havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, o processo de conhecimento será arquivado definitivamente ("Cód. 61615 ? Arquivado Definitivamente"), tudo conforme Comunicado CG nº 1789/2017.

P.I.

São Carlos, 02 de agosto de 2018.

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