

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE IBATÉ****FORO DE IBATÉ****VARA ÚNICA****RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1000285-97.2016.8.26.0233**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Decio Yasuharu Chinen**  
 Requerido: **José Aparecido Meneghetti**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Eduardo Cebrian Araújo Reis**

Vistos.

Trata-se de ação declaratória de inexigibilidade de débito cumulada com indenização por danos morais e pedido de tutela antecipada promovida por DÉCIO YASUHARU CHINEN em face de JOSÉ APARECIDO MEHEGHETTI. O requerente aduz, em síntese, que as partes celebraram contrato de locação de um imóvel com início em 30 de junho 2014 e término em 29 de dezembro 2016, no valor mensal de R\$803,00. Sustenta que, após um ano de vigência do contrato, houve reajuste do valor do aluguel para R\$835,92 e, se pago até o vencimento, R\$759,93. Informa que notificou o réu, em 1º de dezembro de 2015, sobre o interesse em desocupar o imóvel, o que efetivamente ocorreu no dia 13 de dezembro de 2015. Alega que, após a desocupação, recebeu um boleto com vencimento em 17 de fevereiro de 2016, no valor R\$1.006,74, cuja quantia entende ser indevida. Requer a declaração de inexigibilidade do débito, bem como a condenação do requerido no pagamento de R\$20.134,80 a título de danos morais. Pugna, em antecipação de tutela, pela abstenção de inclusão do seu nome nos órgãos de proteção ao crédito. Juntou documentos às fls. 16/42.

Deferida a AJG e indeferida a tutela provisória postulada (fls. 43/44).

Audiência de conciliação restou prejudicada ante a ausência das partes (fl. 56).

O requerido foi citado e apresentou contestação, aduzindo que a entrega das chaves ocorreu em 14/01/2016, sendo que as obrigações do locatário perduraram até esta data. Impugna os fatos narrados na inicial e postula a improcedência da ação (fls. 85/94). Juntou documentos (fls. 95/99).

Houve réplica (fl. 102).

Instados à especificação de provas (fl. 103), o requerido pugnou pelo julgamento antecipado da lide (fls. 105/109); silente o requerente (fl. 110).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE IBATÉ**

**FORO DE IBATÉ**

**VARA ÚNICA**

**RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000**

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

É o relatório.

Fundamento e DECIDO.

O julgamento antecipado está autorizado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, bem assim ante o desinteresse das partes na produção de provas, direito que declaro precluso.

A ação é improcedente.

Há, nos autos, prova documental de que as partes firmaram contrato de locação de imóvel com início em 30 de junho de 2014 e término em 29 de dezembro de 2016. Incontroverso, igualmente, que no dia 1º de dezembro de 2015 o requerente notificou o requerido de que, no prazo de 30 dias, desocuparia o imóvel (fl. 37).

O autor alega que a desocupação ocorreu em 13 de dezembro de 2015, entendendo indevidos os valores cobrados a título de aluguel, IPTU e energia elétrica referentes ao mês de dezembro de 2015. Ocorre que não logrou comprovar suas alegações; ao contrário, a notificação por ele enviada informa que a saída do imóvel se daria em 30 dias, ou seja, em 1º de janeiro de 2016, razão pela qual houve o agendamento da vistoria para o dia 06 de janeiro de 2016.

Além disso, o recibo juntado pelo requerido demonstra que a entrega das chaves ocorreu efetivamente no dia 14 de janeiro de 2016, data considerada para efeitos de rescisão contratual (fl. 95). Nesses termos, referido contrato ostenta a cláusula X, item 3, que assim determina: *A locação termina com a devolução das chaves, contra recibo de quitação fornecido pela administradora ou representante seu devidamente autorizado, não se considerando como término da locação o ato de abandono das chaves no imóvel ou em qualquer outro local, nem a sua entrega a quem quer que seja* (fl. 29).

Assim, o requerente tinha pleno conhecimento do negócio realizado, aceitando todas as condições do contrato, inclusive a determinação de que o termo final da locação seria a devolução das chaves, mediante recibo de quitação, devendo-se aplicar o princípio *pacta sunt servanda*, segundo o qual é imperativo o cumprimento do avençado.

Dessa forma, o débito existente em desfavor do requerente mostra-se em adequação ao pactuado, haja vista constituir-se de valores relativos à locação, IPTU e energia elétrica do mês de dezembro, ou seja, período anterior à rescisão contratual. Destarte, não há falar-se em declaração de inexistência dos valores devidos.

No mais, ante a licitude da cobrança e a ausência de elementos caracterizadores de dano moral, afasto o pedido indenizatório.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE IBATÉ****FORO DE IBATÉ****VARA ÚNICA****RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação. Sucumbente, arcará o autor com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios em 10% do valor da causa, observada a gratuidade concedida.

Interposta apelação, intime-se para a apresentação de contrarrazões e remetam-se os autos à Superior Instância com as cautelas de praxe e as homenagens do Juízo.

Honorários pelo convênio em 100%. Expeça-se certidão.

P.I. Oportunamente, arquivem-se.

Ibaté, 24 de novembro de 2017.

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