

**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: **1001568-92.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Ação de Exigir Contas - Locação de Imóvel**
 Requerente: **José Givanildo Ferreira e outro**
 Requerido: **Nelson Marcos de Oliveira**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

JOSÉ GIVANILDO FERREIRA e SILVANA DA SILVA FERREIRA ajuizou a presente **AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS** em face de **NELSON MARCOS DE OLIVEIRA**, todos devidamente qualificados nos autos.

Aduzem os requerentes, em síntese, que em 04/10/2012, firmaram com o requerido contrato de aluguel, tendo como objeto um salão comercial para realização de cultos religiosos. Informa que o contrato firmado teria vigência de 04/10/2012 a 04/10/2016, porém alega que em 04/10/2015 firmou um novo contrato. Afirma que o contrato foi elaborado pelo requerido devido ao seu grau de escolaridade. Sustenta que o inquilino estabeleceu que o valor do aluguel seria de R\$ 180,00 e o requerente (locador) teve que aceitar o valor estipulado, devido a posição de superior hierárquico que o requerido exercia dentro da igreja, de pastor, e o autor uma espécie de capelão. Argumenta que o locatário colocou no contrato que gastou R\$ 8.640,00 com construção no imóvel, valor esse que os requerentes teriam para receber no período do contrato (ou seja, $R\$ 8.640,00 : 48 = R\$ 180,00$). Alega que em 04/10/2016 o locatário procurou os requerentes com novo contrato alegando que o valor correto 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

aluguel seria de R\$ 400,00 com validade por 24 meses. Observa que na oportunidade o requerido informou que novamente seriam realizadas melhorias no imóvel e descontadas no valor do aluguel e e que essas melhorias ficariam em R\$ 9.600,00; desta forma, o contrato foi renovado e os requerentes continuaram sem receber pelo aluguel. Pediram a prestação de contas dos contratos e procedência da ação.

A inicial veio instruída por documentos. (fls.10/28).

Devidamente citado o requerido apresentou contestação alegando que foi procurado pelo autor, por meio de um membro da irmandade, para fazer parte de sua comunidade. Sustenta que a igreja se localizava no bairro Cidade Aracy e os requerentes no jardim Zavaglia. Afirma que devido a dificuldades de locomoção, os requerentes pediram que fossem realizados cultos em sua casa, porém, com o número de membros da comunidade que participavam dos cultos a casa dos autores ficou pequena. Alega que devido a dificuldades de se reunir no local e a falta de condições financeiras dos autores, construiu um salão no fundo da casa dos requerentes, para que pudessem fazer as reuniões. Argumenta que pela falta de condições financeiras os autores propuseram que depois de construído o salão a comunidade ficaria ali por tempo indeterminado; achando injusto, alega o réu que sugeriu que fosse feito um contrato por 4 anos, e que depois a comunidade pagaria os aluguéis. Enfatiza que a construção do salão foi feita por doações da comunidade, ofertas da igreja e brechós realizados para esse fim. Informa que as compras eram pequenas, então só pegava o recibo de entrega do material. Informa ainda que a mão de obra era realizada pela irmandade e pela comunidade, sendo assim, não é possível a prestação de contas desse serviço. Ressalta que com o aumento da irmandade, os autores, novamente procuraram o réu para uma reforma no salão, porém, foi necessária uma nova construção, que foi realizada nas mesmas condições que a primeira. No mais rebateu a inicial e pediu a improcedência da

**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**

ação.

Sobreveio réplica (fls.56/60). Nela os autores impugnaram a assistência judiciária gratuita pleiteada pelo postulado. Na sequência, argumentaram que o contrato formulado pelo requerido foi feito de forma desequilibrada e maliciosa. No mais, alegaram que o réu não acostou aos autos documentos que comprovam os gastos com a construção do imóvel. Argumentaram que o prédio foi construído com doações recebidas pela igreja e isto configura, inclusive, uma fraude tributária.

Instados a produzirem provas, os requerentes informaram não ter outras provas a produzir e o requerido permaneceu inerte (fls. 74).

As fls. 72/73, os requerentes impugnaram o rol de testemunhas apresentado pelos requerido.

A fls. 81 os requerentes peticionaram dando conta da desocupação do imóvel em 09/07/2017.

É O RELATÓRIO.**DECIDO.**

Preceitua o artigo 550, do CPC, que a ação de prestação de contas competirá a quem tiver o direito de exigí-las.

Restou incontroverso nos autos que os autores alugaram ao réu um imóvel (mais especificamente um salão para a realização de “cultos”).

Ocorre que referido salão foi edificado pelo demandado

**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**

(v. fls. 86, último parágrafo). Na sequência, necessitando de um espaço maior, o requerido ampliou o local e tal “espaço” agregado foi objeto de um segundo contrato de locação.

Ou seja, os autores tiveram acrescido a seu terreno um imóvel completo que entregaram em locação aos réus, como forma de pagamento pelo imóvel.

Essa dinâmica fica bem evidente na leitura da cláusula VII, 2 (fls. 21) e VII, 2 (fls. 26).

Eles próprios admitem ter concordado que o valor dessas acessões fosse descontado dos aluguéis, ou seja, o réu construiria e nada pagaria pelo tempo de ocupação.

Não podem, agora, pleitear que o requerido preste contas dos valores gastos, até porque nos contratos os valores foram descritos de maneira bem clara.

As obras realizadas destinaram-se a adaptação do terreno para que o réu pudesse desenvolver ali sua atividade, mais especificamente reuniões de cunho religioso.

O agir dos autores soa como *venire contra factum proprium*, princípio que veda o comportamento contraditório e visa a proteger a confiança nas relações pessoais.

Concluindo: os valores das acessões foram descritas e restou acertado que seriam “descontados” dos aluguéis. Logo, não há como imputar ao réu o dever de prestar contas.



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.

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO IMPROCEDENTE A SÚPLICA CONTIDA NA PORTAL.**

Sucumbente, arcarão os autores com o pagamento das custas e despesas do processo e honorários advocatícios ao patrono do requerido, que fixo, por equidade, em 10% do valor dado à causa, devendo ser observado o disposto no parágrafo 3º, do art. 98, do CPC.

Transitada em julgada a decisão, averbe-se a extinção e arquivem-se os autos de modo definitivo.

P.R.I.

São Carlos, 18 de outubro de 2017.

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