



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1007128-49.2016.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
 Requerente: **Raimundo Bento de Lima**
 Requerido: **Maria Emilia de Almeida e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Silvio Moura Sales**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que o autor alegou ter locado imóvel de sua propriedade à primeira ré, figurando no contrato os demais réus como fiadores.

Alegou ainda que houve a desocupação do imóvel e que os réus ficaram em débitos com importância cujo recebimento agora pleiteia.

Como se vê na planilha de fl. 07, a quantia a que almeja o autor perceber abarca o aluguel proporcional do imóvel que não foi quitado, a multa proporcional pelo descumprimento de obrigações assumidas pelos réus, o pagamento de fatura emitida pelo consumo de água inadimplida e o que foi gasto para o reparo do imóvel.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Em contraposição, os réus sustentaram que nada devem ao autor porque desde o início da locação o imóvel estava em péssimas condições, sem que fossem tomadas providências para a reversão dessa situação.

No cotejo das provas coligidas, reputo que assiste razão ao autor.

De início, os réus não amealharam o recibo do pagamento do aluguel reclamado pelo autor, o que seria de rigor para afastar sua postulação no particular.

Quanto à alegada condição precária do imóvel desde o início da locação, é refutada pelo auto de vistoria acostado a fls. 15/16.

Esse documento, assinado sem ressalvas pelos réus, aponta para direção contrária e não foi refutado por elementos consistentes em momento algum.

Os réus, como se não bastasse, não lograram comprovar de maneira segura que logo no princípio da relação locatícia problemas ocultos de vulto no imóvel apareceram, não se prestando a tanto as fotografias de fls. 72/84.

Não é crível, aliás, que tivessem a proporção que foi alardeada porque a primeira ré lá permaneceu por mais de um ano.

Ademais, inexistiu impugnação específica e concreta aos argumentos do autor a propósito das condições do imóvel ao término da locação aludidas a fls. 16/18, bem como ao que foi gasto para a sua restauração (fls. 22/23), o que patenteia o descumprimento de obrigações que dá margem à multa contratual propugnada na exordial.

Por fim, a inadimplência da fatura acostada a fl. 21 de igual modo não foi negada pelos réus.

A conjugação desses elementos conduz ao acolhimento da pretensão deduzida.

Solução diversa aplica-se ao pedido contraposto formulado pelos réus, seja porque não coligiram prova bastante de terem sofrido dano material que pudesse ser imputado ao autor, seja porque nada denota que experimentaram dano moral em decorrência de conduta que pudesse ser imputada ao autor.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE a ação e IMPROCEDENTE o pedido contraposto** para condenar os réus a pagarem ao autor a quantia de R\$ 3.321,61, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intemem-se.

São Carlos, 04 de dezembro de 2016.

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