



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: **1002814-94.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
 Requerente: **MARIA SUELY SILVA OLIVEIRA**
 Requerido: **CHRISTOPHER OLIVEIRA ALENCAR e outro**

Justiça Gratuita

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 a autora alegou ter locado imóvel aos réus.

Alegou ainda que eles o desocuparam sem pagar aluguéis, tendo que suportar gastos para a recuperação do prédio.

Almeja ao ressarcimento desses valores.

A planilha de fl. 03 denota que a autora cobra dos réus importâncias relativas a aluguéis não pagos, multa contratual e a reparos que necessitou levar a cabo no imóvel após ter sido desocupado (o que abarcou os reparos propriamente ditos, gastos com faxina, compras de material elétrico e de pintura).

Como os réus impugnaram cada um dessas verbas, é imprescindível que o seu exame se faça caso a caso.

Quanto aos aluguéis, sustenta a autora que os réus saíram do imóvel em 29 de fevereiro, mas entregaram suas chaves somente em 11 de março.



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

Cobra, em consequência, os valores atinentes aos meses vencidos em fevereiro e março, bem como o proporcional até a desocupação do imóvel.

Em contestação, os réus assinalaram que ajustaram com a autora que o aluguel vencido em fevereiro seria descontado de caução prestada quando do início da locação.

Acrescentaram que conseguiram entregar as chaves apenas em 20 de fevereiro diante da recusa da filha da autora em recebê-las, de sorte que nada seria devido a esse título.

Sobre o assunto, incumbia aos réus o ônus de provar o que asseveraram sobre a entrega do imóvel, vale dizer, que ela sucedeu em 20 de fevereiro e que não se implementou antes em face da recusa da filha da autora em recebê-las.

É o que decorre da aplicação do art. 333, inc. II, do Código de Processo Civil, mas eles não se desincumbiram desse ônus porque não amealharam um só indício que conferisse verossimilhança ao que arguíram quanto ao tema.

As testemunhas inquiridas não trouxeram subsídios concretos que aclarassem a questão e sobretudo que corroborassem a explicação dos réus no particular.

Conclui-se, portanto, que o valor pleiteado pela autora a esse título (R\$ 1.598,00) merece acolhimento, mas tal importância será compensada com a caução prestada pelos réus quando da celebração do contrato (R\$ 1.200,00 – cláusula VIII – fl. 21), de sorte que a autora deverá receber R\$ 398,00.

Solução diversa aplica-se aos itens concernentes aos reparos e faxina feito no imóvel, bem como aos gastos com material elétrico e pintura.

A autora não produziu provas consistentes de que suportou tais gastos e, como se não bastasse, que eles eram necessários.

Os documentos de fls. 13/14 não se afiguram por si sós suficientes para estabelecer a convicção a esse propósito, além de não terem sido respaldados por prova documental, o que seria de rigor.

É certo que as testemunhas Patrícia Cristina Sabino e Abel Pires fizeram referência a reparos no imóvel após a saída dos réus, mas as mídias apresentadas por estes deixaram claras as condições inadequadas do prédio.

O exame das mesmas permite confirmar a construção na parte de cima da residência locada, mas sem as indispensáveis cautelas, tanto que daí sobrevieram rachaduras no teto e nas paredes, além de infiltrações em diversos cômodos.

É possível notar, outrossim, ao menos um alagamento no imóvel proveniente de água de chuva infiltrada no teto.

Nesse contexto, não é possível afirmar com segurança que as quantias aludidas realmente foram despendidas e, mais, que tiveram origem em desídia dos réus, não se podendo afastar a perspectiva concreta de promanarem das inadequadas condições 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

Rejeita-se a postulação nesse tópico, assim.

De igual modo, não faz jus a autora ao recebimento da multa prevista na cláusula VII do contrato porque esta tem caráter compensatório e não moratório, não se justificando sua aplicação a mero atraso no pagamento de aluguéis.

Aliás, entendimento diverso levaria a inconcebível situação em que o valor da multa superaria – e em larga margem – o patamar da obrigação principal.

Os honorários advocatícios são por fim indevidos.

Isso porque é certo que a Lei nº 9.099/95 tem por desiderato franquear o maior acesso ao Poder Judiciário, tanto que dispensa a obrigatoriedade da presença de Advogado nas causas até vinte salários mínimos (art. 9º, caput).

Vai além e determina em seu art. 55, caput, que a sentença de primeiro grau não condenará o vencido em custas e honorários advocatícios, ressalvados os casos de litigância de má-fé.

Assentadas essas premissas, o pedido de ressarcimento feito pela autora não haverá de ter guarida, sob pena de render ensejo à violação às avessas dos mencionados preceitos normativos.

Por outras palavras, ele permitiria em última análise à condenação vedada expressamente no art. 55, caput, desse diploma legal, não podendo bem por isso prosperar.

Assim, a ação vinga parcialmente para a condenação dos réus ao pagamento à autora de R\$ 398,00.

Os réus, a seu turno, formularam pedido contraposto visando ao ressarcimento pelas perdas patrimoniais que suportaram com o alagamento havido no imóvel, do que adveio a inutilização de determinados móveis.

Sem embargo de se reconhecer que em ao menos uma ocasião essa inundação aconteceu, como atestam as mídias apresentadas pelos réus, eles não lograram demonstrar que em decorrência dela os móveis declinados a fl. 49 restaram inutilizados.

A prova documental é débil a propósito desse assunto, a exemplo da testemunhal, pois as pessoas inquiridas em Juízo não fizeram relatos sólidos e específicos que patenteassem as perdas patrimoniais indicadas pelos réus.

Nem mesmo as referidas mídias espancam as dúvidas próprias do tema, de modo que se reconhece que os réus não comprovaram os fatos constitutivos do pedido contraposto que formularam.



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

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação e IMPROCEDENTE o pedido contraposto** para condenar os réus a pagarem à autora a quantia de R\$ 398,00, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

Caso os réus não efetuem o pagamento da importância aludida no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, o montante da condenação será acrescido de multa de 10% (art. 475-J do CPC).

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

P.R.I.

São Carlos, 17 de novembro de 2015.

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