



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

SENTENÇA

Processo nº: **0001506-11.2013.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Locação de Imóvel**
Requerente: **Manoel Aparecido da Silva**
Requerido: **José Amaro de Assis e outro**

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 que locou imóvel do réu e que após algum tempo houve acordo entre ambos para a sua desocupação, tendo em vista que o réu necessitaria lá residir.

Alegou ainda que constou do acordo que celebraram que o réu não poderia locar o imóvel por dois anos, mais isso aconteceu.

Salientou que antes de sair do imóvel o réu desmanchou um cômodo em que funcionava sua cozinha sob a justificativa de que ele não estaria abarcado na locação.

Almeja ao recebimento da multa decorrente do descumprimento do acordo por parte do réu, bem como de indenização para reparação dos danos morais que ele lhe causou.

Dois são como se percebe os pleitos do autor.

Quanto à multa derivada do descumprimento do acordo feito com o réu, não lhe assiste razão.

Isso porque o termo de fls. 17/19 foi expresso em determinar que o réu não poderia abrir no imóvel ou alugá-lo a terceiros que desenvolvessem atividades comerciais como bares, minimercados, mercearias, armazém ou se dedicassem a servir bebidas alcoólicas, principal atividade do autor (fl. 18, quarto parágrafo).



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

A clareza da disposição contratual dispensa considerações a demonstrar que o propósito das partes foi o de evitar que no prazo estipulado fosse instalado no mesmo imóvel até então ocupado pelo autor estabelecimento que se dedicasse à mesma atividade pelo mesmo explorada.

Ora, como a locação que se seguiu foi para um brechó (fls. 91/96), o que não se coaduna com um bar, fica evidente que o réu incorreu em descumprimento do acordo porque isso lhe era possível fazer.

Nem se diga que a circunstância do autor ter vendido seus bens a preço vil para deixar o imóvel no prazo assinalado alteraria esse panorama, sendo isso irrelevante na esteira do que se firmou de comum aceitação entre as partes.

Por outras palavras, se o autor reputava escasso o prazo para sair do imóvel, não deveria ter subscrito o termo de fls. 17/19.

Já o fato do réu não ter utilizado posteriormente o imóvel para sua moradia da mesma maneira não assume importância, já que a possibilidade de locá-lo foi prevista, desde que respeitadas as condições postas (não exploração do mesmo tipo de atividade comercial a que se dedicava o autor).

As mesmas ponderações são reiteradas para que se tenha a certeza de que por iguais motivos o autor não faz jus ao recebimento de indenização para reparação de danos morais.

Repita-se que quando desocupou o imóvel foi aberta a possibilidade para o réu alugá-lo, de sorte que não se vislumbra qualquer ilicitude quando este assim agiu.

Ainda no que concerne a esse tema, a propalada desocupação de parte do imóvel levada a cabo pelo réu não beneficia o autor.

De início, não há certeza de como isso teria sucedido, porquanto se José Donizete Chagas respaldou a explicação do autor no particular o depoimento de Sebastiana Lourdes Azenha caminha em sentido contrário, dando conta de que aquela parte do imóvel foi fechada antes mesmo do autor locar o imóvel.

O autor, de outra banda, não fez provas das brincadeiras de que teria sido alvo sobre o assunto (fl. 08, parte final), nada de concreto corroborando sua verificação.

Por fim, se esses fatos aconteceram antes da desocupação do imóvel e ainda assim o autor lavrou o termo de fls. 17/19, ou no mínimo ficou silente por largo espaço de tempo (observo que entre a entrega das chaves e o ajuizamento da ação decorreu quase um ano) não se concebe que tenha sido vítima de abalo emocional tão profundo que configurasse dano moral a ser ressarcido.

A conjugação desses elementos, aliada à inexistência de outros que apontassem para direção contrária, torna de rigor a improcedência da ação, não produzindo o autor prova bastante dos fatos constitutivos de seu direito.



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

Idêntica solução aplica-se ao pedido contraposto formulado pelo réu.

A necessidade de reparos no imóvel, que lhe teria propiciado danos materiais e morais, extravasa os fatos que constituem o objeto da controvérsia, delimitado pela exordial.

Bem por isso a postulação a esse título está em dissonância com a previsão do art. 31, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, não podendo por isso vingar.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTES** a ação e o pedido contraposto, mas 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, 28 de novembro de 2013.

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