



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1005913-09.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Essencial Comércio e Serviços em Nutrição LTDA**  
 Requerido: **Maria Cecilia Lorandi**

Vistos.

**ESSENCIAL COMÉRCIO E SERVIÇOS EM NUTRIÇÃO LTDA.** ajuizou ação contra **MARIA CECÍLIA LORANDI**, alegando, em síntese, que foi locatário de imóvel comercial situado na Rua São Sebastião nº 3002, Vila Nery, nesta cidade, e manifestou à ré locadora a intenção de desocupar e entregar as chaves em 19 de junho de 2014, deparando-se com recusa ao recebimento, o que se identificou em atos da ré, dificultadores da entrega das chaves, razão pela qual almeja a apresentação em juízo, para livrar-se da obrigação, não sendo devedora de nenhum outro valor a partir daquela data.

As chaves do prédio foram depositadas em Cartório.

Citada, a ré contestou o pedido, arguindo preliminarmente inépcia da petição inicial e incorreção do valor da causa. Quanto ao mérito, negou ter ocorrido recusa ao recebimento das chaves e afirmou que a autora tem saldo devedor contratual de R\$ 9.992,32.

Manifestou-se a autora.

Infrutífera a proposta conciliatória, o processo foi saneado, repelindo-se as arguições preliminares da ré.

Realizou-se a audiência instrutória, com a inquirição de testemunhas, e colheu-se a manifestação final das partes.

#### **É o relatório.**

#### **Fundamento e decido.**

Com a locação em curso, a autora locatária manifestou intenção de desocupar o prédio, encaminhando prévia notificação, com trinta dias de antecedência (fls. 27), e depois marcou o dia 19 de junho transato para desocupação (fls. 28), de tudo dando ciência à locadora, na pessoa da administradora.

Recebeu comunicação escrita a respeito das providências inerentes à desocupação (fls. 29). Esse documento alerta a locatária de que *a cobrança do aluguel somente será encerrada após o imóvel ser vistoriado e estar com todas as irregularidades apontadas no auto de vistoria de desocupação devidamente regularizadas, ficando o imóvel nas mesmas condições em que foi recebido* (fls. 29). Trata-se, sem dúvida, de recomendação ao locatário, de que deverá cuidar diretamente de reparos no imóvel, antes da desocupação.

A vistoria foi realizada (v. Fls. 30/32), sintoma de que preposto da administradora esteve no imóvel e, obviamente, poderia ter se apropriado das chaves desde logo, observação que prestigia a alegação da autora, de recusa ao recebimento. Nota-se inclusive que, ato contínuo, a locatária remeteu correspondência para a administrativa, insistindo em fazer a entrega das chaves (fls. 35/37).


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

A própria administradora, sabendo da desocupação, ou do simples interesse na desocupação, poderia ter se dirigido ao prédio, para apanhar as chaves, se vontade tivesse. Ao invés disso, remeteu correspondência, alegando ser a primeira vez que houve manifestação de devolução, o que obviamente era incorreto, já que até vistoria aconteceu, e que estaria à disposição para receber as chaves, o que naturalmente conflita com sua atuação, pois o próprio vistoriador poderia tê-las recebido desde logo, no ato da vistoria.

Houve uma primeira vistoria em 11 de junho (v. Fls. 70).

Feliscio Augusto dos Santos esteve na imobiliária em maio ou junho, para devolver as chaves do prédio, mas houve recusa ao recebimento (fls. 135), o que derruba a alegação da contestante. Seu depoimento merece credibilidade, haja vista a remessa, posteriormente, de e-mails para ele, dando informações a respeito do procedimento de desocupação.

O depoimento de Amanda Regina Octaviano, funcionária da imobiliária, confirma o comparecimento de Feliscio e a realização de duas vistorias, evidenciando que havia efetivo interesse na desocupação e entrega das chaves (fls. 136). Não se compreende a razão pela qual o própria vistoria, estando presente no imóvel, não as recebeu desde logo e deixou por conta do setor administrativo da imobiliária o acerto subsequente dos detalhes contratuais.

Depreende-se que a imobiliária criou dificuldades para a desocupação e para o recebimento das chaves. Não há razão alguma para duvidar-se da sinceridade da autora, quando expõe a efetiva intenção de desocupar, tanto que seu funcionário esteve na imobiliária e proporcionou inclusive a realização de duas vistorias. Em qualquer delas o preposto da administradora, qual seja, o vistoriador, poderia ter recebido as chaves.

*A regra na imobiliária é conciliar a entrega das chaves com a vistoria final, porque em caso contrário a pessoa deixa o imóvel com pendências*, disse o vistoriador Willian Mendonça da Costa, a fls. 137, o que explica o impasse. A administradora exigia e exige a realização de todos os reparos no prédio, em consonância com a vistoria inicial, tal qual alertado no protocolo de desocupação (ou: Procedimentos para rescisão do contrato – fls. 29); se o prédio não estiver conforme, recusa-se ao recebimento das chaves, quando poderia recebê-las e cobrar do locatário as responsabilidades por encargos pendentes e por eventuais reparos que seja necessário fazer.

Tem-se por configurada a mora da ré, pois administradora da locação se negou ao recebimento das chaves em 19 de junho transato, cessando a partir de então a responsabilidade da locatária por encargos locatícios, ressalvada a hipótese de débitos anteriores ou de eventuais reparos que o prédio reclame.

O procedimento judicial se destinou à entrega das chaves, à consignação das chaves, cujo recebimento fora recusado. Não constitui objeto da lide a consignação em pagamento de eventuais aluguéis e/ou encargos da locação. Note-se que o intuito da autora era claramente a entrega das chaves (v. Fls. 4, último parágrafo).

Sustentou a autora que não responde por encargos da locação a partir de 19 de junho (fls. 7, primeiro parágrafo).

O depósito de R\$ 4.192,81 não foi em pagamento, mas em garantia, para obtenção de provimento de urgência, inibitório de protesto ou cobrança (v. Fls. 7/8). A autora alegou enfaticamente que esse aluguel era indevido, ou seja, não estava e não está oferecendo o valor em pagamento, mas apenas em garantia, tanto que pediu a subsequente liberação (fls. 8, letra "c"). No entanto, uma parte dele era devida, pois a desocupação em 19 de junho deveria vir acompanhada do pagamento do aluguel proporcional pelo período de tempo decorrido.

O aluguel era de R\$ 4.000,00, acrescido de multa moratória de R\$ 800,00 (prêmio por pontualidade) por pagamento intempestivo, daí o valor cheio de R\$ 4.800,00. Os dezoito dias decorridos significam aluguel proporcional de R\$ 2.880,00.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Diante do exposto, **acolho o pedido** apresentado por **ESSENCIAL COMÉRCIO E SERVIÇOS EM NUTRIÇÃO LTDA.** contra **MARIA CECÍLIA LORANDI**. Julgo extinta a obrigação de restituição do prédio locado, mediante a entrega das respectivas chaves, cessando em 19 de junho de 2014 a responsabilidade por aluguéis e encargos da locação, ressalvada a existência de débitos pendentes até então e de eventuais despesas por reparos no imóvel, se forem necessários.

Defiro à ré o levantamento de parte do depósito judicial, ou seja, R\$ 2.880,00, com os acréscimos proporcionais de correção monetária e juros remuneratórios da conta, pertencendo à autora a diferença. Expeçam-se mandados.

Condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono da autora, fixados por equidade em 15% do valor da causa, corrigido monetariamente desde a data do ajuizamento.

P.R.I.

São Carlos, 13 de novembro de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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