



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara-SP - CEP
14801-425

SENTENÇA

Processo nº: 1003801-63.2018.8.26.0037
Classe – Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível - Locação de Imóvel
Requerente: Mirian Veras Fornazari
Requerido: Maria de Fátima Rafael de Souza e outro

Juiz de Direito: Dr. Rogerio Bellentani Zavarize

Vistos.

Trata-se de ação cuja pretensão é restituição de quantia indevidamente paga e indenização pelo dano moral.

O relatório é dispensado (art. 38, caput da Lei nº 9.099/95).

O julgamento da lide no estado em que se encontra é possível, porque a matéria é de direito e de fatos já comprovados, sendo desnecessária a produção de outras provas, de modo a velar pela razoável duração do processo (art. 139, II, e 355, I do Código de Processo Civil).

A autora e a primeira ré, intermediadas pela segunda requerida, celebraram locação mediante contrato escrito, tendo por imóvel a parte comercial de um todo maior (págs. 18/25).

A locação foi prorrogada por prazo indeterminado, ante o decurso do período inicialmente ajustado, e foi desfeita mediante denúncia da locadora.

Descontente, a autora afirma que pagou o imposto do imóvel a maior do que o devido, e atribui às rés o abuso no exercício do contrato, pois não havia motivo para a rescisão, entendendo que o seu reclamo sobre o IPTU foi o motivo verdadeiro do encerramento.

Primeiramente, a questão aventada em contestação sobre a ilegitimidade de parte. Com efeito, a imobiliária ré não deve responder à demanda, mas nem por isso é caso de decretar a ilegitimidade de parte, pois a situação permite o julgamento do mérito, com arrimo no art. 488 do Código de Processo Civil, com decreto de improcedência em relação a ela, como normalmente se faz neste juízo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara-SP - CEP
14801-425

O Código de Processo Civil opta pela primazia do julgamento do mérito, evitando, quanto possível, decisões de natureza eminentemente processual, para que a lide seja resolvida. Assim se verifica de alguns dispositivos (art. 4º: “solução integral do mérito”; art. 6º: “decisão de mérito justa e efetiva”; e com maior destaque o art. 488: “Desde que possível, o juiz resolverá o mérito sempre que a decisão for favorável à parte a quem aproveitaria eventual pronunciamento nos termos do art. 485”).

O julgamento de mérito é mesmo sempre preferível, quando isso for possível, porque leva à produção da coisa julgada material e encerra de vez a lide, não permitindo novas proposições futuras, uma vez que a pretensão é acolhida ou rejeitada em caráter definitivo.

Quanto ao IPTU, a autora tem razão. Ao verificarmos a contestação da primeira requerida, nem mesmo se verifica resistência pura, pois afirma que se tratou de algum descuido que foi ocorrendo.

Somente parte do imóvel foi locado à autora. Quando o contrato menciona que ela, na condição de locatária, era a responsável pelos impostos (pág. 20), somente se podem conceber aqueles inerentes à parcela do imóvel que foi usufruída em razão da locação.

Aliás, no termo de vistoria, há referência à área de 40 m² (pág. 28), muito inferior aos 300 m² de terreno e aos 258,17 de construção que embasam o lançamento do IPTU (pág. 33).

O correto seria, no exercício do contrato, o pagamento do imposto diretamente pela proprietária, e a cobrança, junto do aluguel, apenas da parcela devida pela locatária em razão daquele contrato. Como não fizeram desse modo, a condenação ao pagamento, em forma de ressarcimento, é medida de justiça.

Os cálculos da autora não foram impugnados em contestação e devem ser adotados. Vê-se que ela atribuiu um percentual de 20% ao que lhe seria devido, e, partindo dos 300 m² de terreno, estaria então com a responsabilidade de 60 m², mais até do que de fato utilizou. Mas é razoável o seu cálculo, pois de tal maneira não está tentando se locupletar.

Mas não é o caso de devolução em dobro.

Primeiro, porque o art. 42 do Código de Defesa do Consumidor é inaplicável à espécie, já que a relação de locação não é regida pelo regime do Código de Defesa do Consumidor, mas pela legislação especial (Lei nº 8245/91), que não se confunde com aquele diploma protetivo, e o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara-SP - CEP
14801-425

locatário não é considerado consumidor de produto ou serviço (Coelho, Fábio Ulhoa. Curso de Direito Civil, contratos, vol. 3. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 213).

Segundo, porque o art. 940 do Código Civil, que traz disposição assemelhada, impõe que a cobrança indevida seja realizada através de meios judiciais, eis que emprega a expressão *demandar*, característica do ajuizamento de ação: “Aquele que demandar por dívida já paga, no todo ou em parte, sem ressaltar as quantias recebidas ou pedir mais do que for devido, ficará obrigado a pagar ao devedor, no primeiro caso, o dobro do que houver cobrado e, no segundo, o equivalente do que dele exigir, salvo se houver prescrição.”.

Ademais, imprescindível a comprovação da conduta de má fé, que inexistente na hipótese concreta. A respeito, há várias referências em autorizada obra (Nery Junior, Nelson; Nery, Rosa Maria Andrade. Código Civil Comentado. 12ª Ed., revista, ampliada e atualizada. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017, p. 1494/1495).

Quanto à pretensão de receber indenização por dano moral, não procede, à evidência.

O fato não pode ser considerado um ilícito gerador de dano moral indenizável. Não tem aptidão ou potencial para causar angústias ou estigmas de expressão.

Tudo não passou de um equívoco de natureza contratual, sem maiores consequências. Não se revelou nenhum ato mais sério que pudesse justificar a indenização por dano moral, pois não se vislumbra dano efetivo.

Assim se justifica, tanto no que diz respeito à diferença do imposto, quanto ao encerramento da relação contratual, ocorrida com a notificação datada de 01.02.2018 (pág. 31), em compasso com a legislação de regência.

O art. 56 da Lei nº 82485/91 e seu parágrafo único preveem que o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso, e que se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, a locação estará prorrogada; e assim poderá ser denunciada por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação (art. 57). A lei sequer exige motivo e o quadro nos autos não mostra senão o exercício regular do direito.

Com efeito, não pode ser admitida a concessão de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara-SP - CEP
14801-425

indenização por fatos comuns e sem aptidão a causar dano, sob pena de banalização do instituto, como ensina a doutrina:

"Nessa linha de princípio, só deve ser reputado dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia a dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos". (Cavaliere Filho, Sergio. Programa de Responsabilidade Civil. 11ª ed. São Paulo: Atlas, 2014. p. 111).

Caminha assim a jurisprudência, como ocorreu em julgamento de apelação a confirmar sentença por nós proferida:

"DANO MORAL – NÃO CONFIGURAÇÃO. O ressarcimento por dano moral não pode decorrer de qualquer melindre ou suscetibilidade exagerada, do mero aborrecimento ou incomodo. É preciso que a ofensa apresente certa magnitude para ser reconhecida como prejuízo moral." (TJSP; 26ª Câ. Direito Privado; Ap. c/ Rev. nº 1.211.218-0/4; Franca; rel. Des. Renato Sartorelli; j. 14.04.2009).

É preciso frear e repelir estas tentativas infundadas de obtenção de indenização, sem amparo jurídico, que contribuem para o excesso de demandas.

A banalização da dor e o exagero nos valores dos pedidos são desvirtuamentos que precisam ser evitados, para evitar o comprometimento do instituto da indenização por dano moral:

"Não interessa à sociedade ou à economia que dissabores, desconfortos, aborrecimentos ou apoquentação gerem custos socializáveis. Definitivamente, não interessa criarmos um mundo de *não me toques*" (Coelho, Fábio Ulhoa. Curso de direito Civil: obrigações: responsabilidade civil, vol. 2. 7. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 396).

Para os fins do art. 489, §1º, IV do Código de Processo Civil, não há outros argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada e que não tenham sido considerados e valorados.

Diante do exposto, julgo IMPROCEDENTE a pretensão em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara-SP - CEP
14801-425

relação à segunda requerida; e PROCEDENTE EM PARTE o pedido para condenar a primeira ré ao pagamento de R\$2.372,80, corrigidos monetariamente pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo desde o ajuizamento e acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação. Não há sucumbência nesta fase (art. 55 da Lei nº 9.099/95).

O recurso cabível é o denominado (art. 41 da Lei nº 9.099/95). O preparo compreende as custas dispensadas em primeiro grau (art. 54, parágrafo único, da Lei nº 9.099/95 e art. 4º, I e II da Lei Estadual nº 11.608/03, com as alterações da Lei nº 15.855/15); é a soma de 1% do valor da causa ou cinco Ufesps (o que for maior), mais 4% da condenação ou cinco Ufesps (o que for maior).

Não incide preparo, relativamente à autora e à primeira requerida, ante a assistência judiciária concedida.

Por força do art. 52, III, da Lei nº 9.099/95, a parte vencida desde já fica ciente: 1) incidirá multa de 10% sobre a condenação se não for paga em quinze dias após o trânsito em julgado, mediante oportuna intimação para tanto, conforme art. 523 do Código de Processo Civil; 2) se o débito não for pago, o nome do devedor poderá ser anotado no SPC, e poderá ser expedida certidão para protesto da sentença condenatória (art. 517 do Código de Processo Civil).

Após o trânsito em julgado, em caso de depósito para cumprimento da condenação (antes de instaurada a execução), seguido de concordância (ou silêncio) da parte credora a respeito, expeça-se mandado de levantamento, e arquivem-se os autos.

Publique-se. Intimem-se.
Araraquara, 31 de julho de 2018.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006