



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: **1000189-19.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
 Requerente: **Osmar Alves de Souza**
 Requerido: **Rinaldo Martins e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Dispensado o relatório. Decido.

Trata-se de ação em que o autor, locador, cobra dos réus, inquilinos, o montante de R\$ 8.437,10, correspondente à somatória dos seguintes valores (a) R\$ 730,00, aluguel do mês 11.2016 (b) CPFL, R\$ 353,32 (c) SAAE, R\$ 196,31 (d) R\$ 1.800,00, multa contratual (e) R\$ 3.804,67, pintura e reparos no imóvel (f) R\$ 1.406,18, honorários advocatícios.

Quanto ao aluguel, em audiência os réus não impugnaram, consoante fls. 74, a data de desocupação, que, então, haverá de ser admitida. Também não comprovaram o pagamento do último aluguel que está sendo cobrado. Sendo assim, deverão pagá-lo em sua integralidade.

No que toca aos débitos da CPFL e SAAE, estão comprovados às fls. 11 e 12, ademais os réus reconhecem devê-los, na sua contestação oral, apresentada em audiência, fls. 74.

Quanto às despesas com pintura e reparos, será admitido o ressarcimento apenas da pintura, mas não dos demais reparos.

É que, como comprovado pelos réus nos documentos que instruem a petição de fls. 101/102, trata-se de uma locação antiga, assim como o próprio imóvel é antigo, e, em acréscimo extremamente relevante, não teve o autor a cautela de, por ocasião da celebração do contrato, exigir a indispensável vistoria inicial, sem a qual não há como se comprovar qual o dano ou avaria



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

surgido no imóvel durante o período de locação.

O autor não comprovou, assim, o fato constitutivo de seu direito de exigir dos réus o custo com outros reparos que não a pintura, esta sim ordinária e exigível.

Quanto ao ônus do autor de suportar a consequência que lhe é desfavorável pela ausência de vistoria inicial, decidiu o Tribunal de Justiça:

(...) Locação de imóvel residencial. Ação de cobrança envolvendo despesas com pintura. Estado de conservação do bem não demonstrado. Ausência de laudo de vistoria inicial, o que faz inibir o cotejo entre as condições do imóvel por ocasião da sua entrega e devolução. Recepção das chaves pela administradora sem ressalvas. (...) (Apelação 0022859-53.2013.8.26.0002, Rel. Tercio Pires, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 04/04/2017)

(...) Locação de imóvel. Pretensão ao recebimento de indenização por reparos efetuados no imóvel após a entrega das chaves. Ausência de vistoria no início e ao término da locação, com a participação do locatário e dos fiadores, que impede a apuração dos alegados danos causados no curso da relação locatícia. Não comprovação do fato constitutivo do direito alegado na inicial que torna indevido o reembolso das despesas com os reparos do bem. Aplicação do então vigente artigo 333, I, do CPC/1973 (atual artigo 373, I, CPC/2015). (...) (Apelação 1002188-91.2015.8.26.0302, Rel. Dimas Rubens Fonseca, 28ª Câmara de Direito Privado, j. 05/07/2016)

Quanto à pintura, é devida em sua inteireza, pois a testemunha ouvida às fls. 146 corroborou de modo razoável os orçamentos que integram a inicial. Cabe salientar que o contrato



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

menção o salão como objeto da locação, assim, a pintura a ele relativa é também devida.

A multa contratual, cláusula VII, fls. 9, não é devida, pois no presente caso o que se tem é tão-só o inadimplemento dos aluguéis pelos réus, situação que desautoriza a incidência dessa multa, pena de bis in idem com a multa moratória já prevista para esse mesmo fato, na cláusula II, fls. 8.

Pelo fato do ressarcimento com pintura não é exigível essa multa vez que o autor estava cobrando montante muito superior ao efetivamente, incluindo outros reparos não exigíveis, razão pela qual foi lícita a resistência apresentada.

Também é incabível a condenação dos réus ao pagamento de honorários advocatícios já que, considerado o valor da causa, o autor poderia ter proposto a presente ação, no juizado, sem advogado, não se podendo afirmar, portanto, que a contratação do causídico é fato necessário, prejuízo decorrente do inadimplemento pelos réus, se não livre escolha do autor, a sim exclusivamente imputável.

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação para condenar os réus Rinaldo Martins e Roseli Aparecida da Silva Martins a pagarem ao autor Osmar Alves de Souza: (a) R\$ 876,61, com atualização monetária pela Tabela do TJSP e juros moratórios de 1% ao mês, ambos desde a propositura da ação (b) cada um dos valores indicados sob as rubricas "CPFL" e "SAAE" na planilha de fls. 4, com atualização monetária pela Tabela do TJSP e juros moratórios de 1% ao mês, ambos desde cada um dos vencimentos na planilha mencionados (c) R\$ 2.595,40, com atualização monetária pela Tabela do TJSP desde 10.01.2017 (fls. 13), e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Cabe frisar que os juros, em relação aos itens "a" e "b", incidem desde os vencimentos pois a dívida é a termo, mas incidem desde a citação em relação ao item "c" pois ali a dívida não é a termo, e a responsabilidade é contratual.

Sem verbas sucumbenciais, no juizado, no primeiro grau.



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

P.I.

São Carlos, 22 de agosto de 2017.

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