



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: 1005515-58.2018.8.26.0037
 Classe - Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível - Espécies de Contratos
 Requerente: Wagner de Souza Mattos
 Requerido: Letícia de Oliveira Guilherme e outro

Juiz de Direito: Dr. ROGERIO BELLENTANI ZAVARIZE

Vistos.

Trata-se de ação de cobrança de aluguéis e encargos da locação.

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

O contrato de locação foi anexado (págs. 11/17).

Há divergência entre as partes sobre o dia da desocupação (09 ou 16 de agosto), e a matéria exigiu dilação probatória (pág. 79). Referida definição era necessária para averiguar a correção do saldo de aluguel cobrado.

A testemunha Andresa declarou que as chaves foram entregues a ela (é auxiliar do autor) no dia 16. Não há outra prova que permita afastar a informação.

As verbas postuladas são de quatro distintas naturezas: saldo de aluguel, multa contratual por rescisão antecipada, indenização por reparos no imóvel e ressarcimento de débitos de água e de energia.

No cálculo que acompanha o pedido, está consignado o "aluguel mês agosto/17 com multa" no montante de R\$605,00 (pág. 9). Como



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

foi comprovada a entrega das chaves no dia 16, e não no dia 09 (como alegavam as rés) o aluguel é exigível tal qual cobrado, estando de acordo com o que foi contratado, já que sua estipulação é de R\$550,00, a ser pago nos dias 15 de cada mês, pena de multa de 10%, mais correção e juros (pág. 12).

Pede-se também multa de cinco aluguéis, em razão do antecipado encerramento do contrato pelas rés. Sua vigência prevista era até 15.11.2017 (pág. 12) e ele se encerrou em 16.08.2017, três meses antes.

A multa cobrada está prevista em cláusula expressa (pág. 14), mas comporta ponderação no caso concreto.

O contrato teve início em 15.11.2016 e somente ocorreram os problemas relacionados nos autos quando da desocupação em 16.08.2017. Vários meses – diga-se, a maior parte do período contratual – se passaram sem nenhum litígio.

A multa de natureza compensatória tem previsão legal e sua contratação é lícita e justa, pois serve para ressarcimento de despesas geradas com a celebração do contrato e com a expectativa de execução contratual depois frustrada.

Quando se vislumbrar ser excessiva, tendo em vista a natureza e a finalidade do negócio, a cláusula penal deve ser reduzida, inclusive de ofício, de acordo com o disposto no art. 413 do Código Civil, que é aplicável aos contratos em geral e não pode ser diferente em relação aos de locação.

A aplicação deste dispositivo deve ainda se guiar por outro, próprio do sistema dos juizados: o art. 6º da Lei nº 9.099/95 ("O Juiz adotará em cada caso a decisão que reputar mais justa e equânime, atendendo aos fins sociais da lei e às exigências do bem comum").

No caso em exame, a exigência daquele montante integral leva seu valor a R\$2.750,00, sendo um valor muito alto para ser imposto, pois o negócio se frustrou muito próximo ao final previsto na celebração e não há justificativa para deixar de reduzir o montante.

Além disso, não se pode olvidar que a locatária foi vítima de um arrombamento na residência (pág. 55). Não é culpa de nenhuma das



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

partes, mas certamente o fato pode influenciar no ânimo de não permanecer no local.

Considerando as circunstâncias já mencionadas, é razoável e justo limitar a multa compensatória em patamar de metade de um aluguel, finalizando-a em R\$275,00.

Com isso, o valor cobrado de R\$4.973,80 (pág. 10) é reduzido para R\$2.498,80. Além disso, referido demonstrativo aplicou juros moratórios sobre o total, elevando o montante, mas sem razão. Somente em relação aos alugueis assim era permitido, por força do contrato. As demais verbas somente podem ter acrescidos juros a partir da citação. Destarte, o valor aqui apontado é o final, devendo ser acrescido de correção monetária a partir do mesmo cálculo (maio), com juros de mora desde a citação (mesmo mês: págs. 50/51).

Assim já se adianta e finaliza, pois as demais pretensões devem ser acolhidas.

Não há comprovação, pelas rés, de pagamento das tarifas de água e de energia cobradas na inicial, devendo ser mantidas como calculadas.

Por fim, em relação às reparações necessárias, não foi apresentado laudo preliminar ou vistoria, nem de antes da locação e mesmo depois do término. Mas a contestação não questionou, especificamente, os danos descritos pelo autor (pág. 54), que assim são incontroversos.

Uma única referência das rés versa sobre danos ocorridos em um assalto (pág. 54). Anexaram um boletim de ocorrência, no qual se descreveu que a porta da sala fora arrombada (pág. 55). Mas não há demonstração de que referido dano seja um daqueles cujo ressarcimento se pretende.

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.

Diante do exposto, julgo PROCEDENTE EM PARTE a pretensão para condenar as rés ao pagamento de R\$2.498,80, com correção



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

monetária de acordo com a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo e juros de mora de 1% ao mês, ambos a partir de maio/2018. 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, conforme a Lei nº 15.855/15); é a soma de 1% do valor da causa ou cinco Ufesp (o que for maior), mais 4% da condenação ou cinco Ufesp (o que for maior).

Não é caso de assistência judiciária requerida pelo autor, por conta de sua profissão e porque possui imóvel para locação, de modo que não é pobre e bem pode pagar as pequenas custas do sistema do juizado especial, só devidas em caso de preparo recursal. No contexto não há como crer que tais custas sejam prejudiciais ao sustento próprio.

Por força do art. 52, III, da Lei nº 9.099/95, as rés desde já ficam cientes: 1) incidirá multa de 10% sobre a condenação se não for paga em quinze dias após o trânsito em julgado, mediante oportuna intimação, 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, 04 de setembro de 2018.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006