

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1011135-84.2016.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo
Requerente:	Cleonice Bonfim dos Santos
Requerido:	Progresso e Habitação de São Carlos S/A - Prohab

CLEONICE BONFIM DOS SANTOS ajuizou ação contra **PROGRESSO E HABITAÇÃO DE SÃO CARLOS S/A - PROHAB**, pedindo a condenação da ré ao pagamento da importância de R\$ 3.189,75, correspondente aos encargos locatícios vencidos nos meses de fevereiro a abril de 2016. Alegou, para tanto, que locou para a ré o imóvel situado na rua Maristela Tagliatela Custódio, nº 51, Cidade Aracy, pelo valor mensal de R\$ 1.000,00, sendo que a administração da locação era de responsabilidade da Imobiliária Cardinalli. Em janeiro de 2016, a ré desocupou o local sem realizar os reparos dos danos verificados no prédio. Por conta disso, ficou impedida de locar o imóvel pelos três meses subsequentes, sendo que, durante esse prazo, as chaves do local permaneceram em poder da Imobiliária Cardinalli.

A ré foi citada e apresentou defesa, aduzindo preliminarmente a incorreção do valor da causa e sua ilegitimidade passiva, bem como pugnando pelo chamamento ao processo da Imobiliária Cardinalli. No mérito, defendeu a impossibilidade de cobrança dos aluguéis após o término da relação locatícia, o qual ocorreu com a entrega das chaves do imóvel à imobiliária.

Houve réplica.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A autora concordou com a modificação do valor da causa para R\$ 2.279,68, que doravante será adotado.

A relação locatícia foi estabelecida entre a autora e a ré, cabendo a esta a legitimidade para figurar no polo passivo da lide. Além disso, não é admissível o chamamento ao processo, pois não há solidariedade passiva com a Imobiliária. Rejeito as preliminares arguidas.

1011135-84.2016.8.26.0566 - lauda 1

P O D E R J U D I C I Á R I O


 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Cinge-se a controvérsia em estabelecer se a entrega das chaves do imóvel exonera a ré de responsabilidade pelo período de tempo em que o imóvel ficou sem utilização, em razão das obras de recuperação.

A ré depositou o prédio e entregou as chaves à administradora da locação em 14.01.2016. Contudo, foi necessário executar diversos reparos, sendo a obra concluída apenas em 09.04.2016 (fls. 18). Durante esse período, a autora sequer teve acesso ao imóvel, pois as chaves do local permaneceram em poder da imobiliária para que a empresa contratada pela ré pudesse executar os reparos necessários no prédio.

Note-se a explicação da ré: **As obras para o conserto do imóvel forma realizadas pela empresa contratada e o imóvel foi entregue à proprietária no dia 9 de abril de 2016, conforme o Termo de Recebimento de Serviço juntado pela própria requerente a fls. 18** (textual, fls. 29).

Portanto, apesar da entrega das chaves e da extinção da relação locatícia, a ré deu causa a prejuízo para a autora, pois restituiu o prédio em condições que não permitiam sua utilização. Destarte, independentemente da existência de cláusula contratual estipulando a obrigação da locatária de arcar com o pagamento dos aluguéis durante os meses de reforma do imóvel, a autora faz jus ao recebimento dos encargos locatícios devidos pela ré até a data da efetiva imissão na posse do imóvel.

Diante do exposto, modifico o valor da causa para R\$ 2.279,68 e **acolho o pedido** para condenar a ré a pagar para a autora a importância de R\$ 2.279,68, com correção monetária e juros moratórios subsequentes aos já contabilizados na planilha de fl. 64. Acresço à responsabilidade o pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e os honorários advocatícios da patrona da autora fixados em 15% do valor da condenação.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 13 de dezembro de 2016.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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