

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: 1006169-79.2017.8.26.0037  
Autor: Aparecido Carmo Vieira  
Ré: Rumo Malha Norte S/A

Juiz de Direito: Dr. Mário Camargo Magano.

Vistos.

Trata-se de ação de cobrança ajuizada por Aparecido Carmo Vieira em face de Rumo Malha Norte S/A em que o autor - locador de imóvel urbano - alega, em síntese, a existência de débito sob a responsabilidade da ré - fiadora -, motivo pelo qual pede a condenação dela ao pagamento do débito contratual em aberto, discriminado na petição inicial.

A ré foi citada e apresentou contestação em que refuta, em linhas gerais, a obrigação de indenizar o autor, à míngua de comprovação dos danos alegados no imóvel e do inadimplemento contratual. Pede a improcedência da ação.

O autor manifestou-se sobre a contestação.

É o relatório.

Decido.

A lide comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, I, do CPC.

As chaves do imóvel foram entregues no dia 07 de janeiro de 2017, razão pela qual não se enxerga pertinência na cobrança de aluguéis e encargos relativos a período posterior ao término da relação "ex locato" (fls. 20/21).

A falta de reparos no imóvel, invocada como


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

fundamento para a cobrança de 24 dias de locação e seus acessórios (fls. 102, último parágrafo), é inaceitável.

Com efeito, a cobrança de locativos não pode ficar ao exclusivo alvedrio do locador, que condiciona o término da locação à execução de reparos no imóvel.

Trata-se de condição ilícita, em face de seu caráter potestativo, sendo nula de pleno direito a cláusula que condiciona o término da locação à quitação a ser fornecida pela administradora do imóvel (cláusula 1ª, §2º - fls. 13).

A propósito:

"Embargos à execução de título extrajudicial. Embargos julgados procedentes. **Subsídios constantes nos autos que comprovam a entrega das chaves do imóvel. Exigência de valores de aluguéis e encargos relativos a período posterior à entrega das chaves, estando condicionada à reparação de eventuais danos no imóvel. Inadmissibilidade.** Abusividade de cláusula contratual nesse sentido. Sentença mantida. Recurso desprovido. A entrega das chaves do imóvel importa em fixação do termo final para a exigência dos valores dos locativos e encargos decorrentes da locação, sendo abusiva cláusula que estipule que os aluguéis e acessórios continuem a ser exigidos até a reparação de eventuais danos no imóvel, mesmo após a entrega das chaves. O locador dispõe de meios legais para buscar ressarcimento de eventuais danos no imóvel e, no caso, tendo se utilizado do ajuizamento de ação de reparação de danos, o desfecho desta demanda julgada improcedente, com trânsito em julgado, só veio confirmar que inexistia fundamento para cobrança de valores locativos e encargos após a entrega das chaves." (TJ/SP, Apelação nº 0002559-65.2012.8.26.0597, 32ª Câmara de Direito Privado, Rel. Kioitsi Chicuta, j. 22/06/2017, grifou-se).

À exceção da pintura do imóvel, abrangendo mão-de-obra e material, os demais reparos exigidos pelo demandante não têm cabimento, o qual pretende, na realidade, transferir o custo de uma pequena reforma à ré, segundo se vê dos itens listados no demonstrativo de débito de fls. 21.

Registre-se que da vistoria final a demandada não participou e, portanto, seu conteúdo não tem valor para ela (fls. 22/25).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

Além disso, não há prova idônea de que houve uso anormal da coisa, a justificar a pretensão do demandante, na extensão deduzida contra a demandada.

Cabe acrescentar, ainda, que o "locatário responde somente pelos danos provenientes do mau uso do imóvel locado, devidamente comprovados, não assim aqueles resultantes de seu desgaste natural" (TJ/SP, Apel. nº 0021978-19.2006.8.26.0068, Rel. Oscar Feltrin).

O ressarcimento das despesas com contas de água mostra-se devido, mas deve ser limitado ao consumo havido até o dia 07 de janeiro de 2017, sem pagamento pelo locatário.

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente o pedido, para condenar a ré no ressarcimento dos valores despendidos pelo autor com pintura do imóvel e água, nos termos da fundamentação, com correção monetária desde cada desembolso mais juros de mora de 1% ao mês, contados da citação. Arbitro os honorários advocatícios, por equidade, em R\$1.000,00. Cada parte arcará com os honorários do patrono do adversário, vedada a compensação. As custas e as despesas processuais ficam partilhadas em proporções iguais entre as partes.

P.R.I.

Araraquara, 02 de outubro de 2018.