



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO CARLOS  
FORO DE SÃO CARLOS  
2ª VARA CÍVEL  
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

### TERMO DE AUDIÊNCIA - CONCILIAÇÃO

Processo nº: **1001558-19.2015.8.26.0566**  
Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Locação de Imóvel**  
Requerente: **Joilson Santos de Oliveira**  
Requerido: **Mario Kiyozo Yamamoto**  
Data da audiência: **17/06/2015 às 15:00h**

Aos 17 de junho de 2015, às 15:00h, na sala de audiências da 2ª Vara Cível, do Foro de São Carlos, Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, sob a presidência do MM. Juiz de Direito Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral, comigo Escrevente Técnico Judiciário ao final nomeado, foi aberta a audiência de conciliação nos autos da ação Proposta a conciliação, foi a mesma rejeitada pelas partes.entre as partes em epígrafe. Cumpridas as formalidades legais e apregoadas as partes, presentes se encontravam o autor e seu advogado, Dr. Ademir Rocha Rafael; o réu e seu advogado, Dr. Evandro Wagner Nocera. Proposta a conciliação, foi a mesma rejeitada pelas partes. Pelo Juiz foi proferida a seguinte sentença: "**Joilson Santos de Oliveira** moveu ação de cobrança em face de **Mário Kiyozo Yamamoto** alegando que com ele celebrou contrato de locação de imóvel residencial, cumprindo com as suas obrigações. Não obstante, foi surpreendido com a recusa da utilização do imóvel. Sustenta a necessidade de ressarcimento, bem como de danos morais. Em contestação o requerido confirma que não deu autorização para a utilização do imóvel mas fez isso porque o autor não apresentou os dados do fiador, não reconheceu a firma das assinaturas e, instado a substituir a garantia, não o fez. **É o relatório. Decido.** O julgamento está autorizado por serem desnecessárias quaisquer outras provas além das já juntadas, documentais. A questão é singela e se resolve pela análise do contrato de fls. 8/10. Nesse documento consta a assinatura do locador, e isso não foi negado em contestação. Também não se pode fugir à conclusão de que o documento foi elaborado a pedido do locador, ora requerido, pois o recibo de fl. 11 demonstra que o próprio Mário pagou para a elaboração do contrato, sendo evidente que alguém de sua confiança, o fez. Também é verdade que o ocorrido nos autos destoa da normalidade dos contratos de locação nos quais se exige prova da viabilidade econômica dos fiadores. Não obstante, o locador assinou o documento e como não compartilho do entendimento de que nosso Direito deve ser paternalista, o documento deve gerar consequências. Deveria o requerido ter tido mais cautela ou, o que muito bem pode ter sido o caso, infelizmente deve aprender a lição que não se pode confiar em ninguém. Diante do descumprimento do contrato, alguma reparação deve haver, mas a prevista na cláusula 9ª do contrato, parece exagerada em virtude da real ocorrência. Como o imóvel não foi disponibilizado, e ao que tudo indica isso somente não ocorreu por que o requerente não apresentou os documentos que deveria, um locatício é suficiente. Descumprimento contratual como este não gera abalo moral já que todos que



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

vivem em sociedade devem saber que percalços existem. Da mesma forma, as partes não podem obrigar o Juízo a fixar os honorários que pretendem, sendo desconsiderado o que estipulado na cláusula 8ª. Conforme o exposto OS PEDIDOS SÃO PARCIALMENTE PROCEDENTES somente para condenar o requerido no pagamento ao autor da quantia de R\$ 500,00, corrigida monetariamente desde 20/01/2015, com juros moratórios de 1% ao mês da citação. Custas e despesas pelo requerido, com honorários de 20% sobre o valor atualizado da condenação. Sai o requerido advertido de que o prazo para pagamento independe de intimação sob pena de incidência imediata da multa prevista no art. 475-J, do CPC. Sentença publicada nesta audiência, saem os presentes cientes e intimados. Nada mais. - *Cópias deste termo de audiência, assinado eletronicamente pelo Juiz, estão sendo impressas e serão assinadas fisicamente pelos presentes (escrevente, partes, advogados/defensores, procuradores, etc) e entregues aos advogados/defensores das partes, sendo que eventuais contradições na transcrição devem ser suscitadas oralmente no momento da realização deste ato (assinatura física), sob pena de preclusão, nos termos dos §§ 2º e 3º do artigo 169 do CPC, dispensando-se a digitalização do termo - .* Eu, \_\_\_\_\_ Aline Tereza Mazzo Bellini, Escrevente Técnico Judiciário, digitei.

MM. Juiz (assinatura digital):

Requerente:

Adv. Requerente:

Requerido:

Adv. Requerido: