

**PODER JUDICIÁRIO**
**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: **1009559-22.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **Dario Jum Fukaya**  
 Requerido: **Adilson Piassi e outros**

**DARIO JUM FUKAYA** ajuizou ação contra **ADILSON PIASSI, SILVANA APARECIDA PIGATIN PIASSI, ELZA PUPA PIASSI E IMOBILIÁRIA CENTER IMÓVEIS**, alegando, em resumo, que locou o imóvel situado na Rua Nossa Senhora Auxiliadora, nº 639, Santa Felícia, nesta cidade, para os dois primeiros réus, figurando a terceira ré como fiadora. Com o término da relação locatícia, constatou que os locatários não fizeram nenhum reparo ou manutenção no imóvel, tendo o bem sido devolvido com diversas avarias. Justificou a inclusão da imobiliária no polo passivo em razão dela não ter adotado as cautelas necessárias para o imóvel fosse entregue nas mesmas condições em que fora locado. Por conta disso, pediu a condenação dos réus ao pagamento de indenização pelos danos materiais e morais causados.

Indeferiu-se a tutela de urgência.

Os réus foram citados e contestaram os pedidos.

Adilson Piassi, Silvana Pigatin Piassi e Elza Pupa Piassi aduziram que não podem ser responsabilizados pelos fatos relatados na petição inicial, haja vista não terem sido notificados para acompanharem a vistoria final do imóvel.

Center Imóveis LTDA defendeu em preliminar a sua ilegitimidade passiva, pois sua atuação se restringiu à intermediação da relação locatícia. No mérito, alegou ter prestado todos os serviços para os quais foi contratada, que não se obrigou a reparar o imóvel e que inexistia dano moral indenizável.

Em réplica, o autor insistiu nos termos iniciais.

Após determinação deste juízo, Center Imóveis LTDA apresentou o auto de vistoria de saída, sobrevivendo manifestação das demais partes.

Na decisão de saneamento do processo, repeliu-se a preliminar arguida e deferiu-se a produção de prova documental e testemunhal.

Foram ouvidas duas testemunhas na audiência de instrução e julgamento.

**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

Encerrada a instrução processual, as partes apresentaram suas alegações finais, cotejando as provas e ratificando suas teses.

### **É o relatório.**

### **Fundamento e decido.**

O autor locou o imóvel situado na Rua Nossa Senhora Auxiliadora, nº 639, Santa Felícia, nesta cidade, para os réus Adilson Piassi e Silvana Piassi, tendo ré Elza Piassi figurado como fiadora no contrato (fls. 25/30). Referida locação foi intermediada pela ré Center Imóveis LTDA, empresa contratada pelo autor para administrar seu imóvel (fls. 139/141).

Diante do desinteresse no prosseguimento da locação, o réu Adilson Piassi desocupou o imóvel e providenciou a entrega das chaves à imobiliária em 15 de maio de 2017, conforme demonstra o documento de fl. 121. Já no dia 17 de maio, o preposto da ré Center Imóveis LTDA esteve no local e realizou a vistoria de saída, apontando no auto elaborado quais os itens que estavam em desacordo com o auto de vistoria realizado no início da locação (fls. 142 e 167).

De fato, não há nenhuma prova nos autos de que os locatários e a fiadora acompanharam a realização da vistoria de saída promovida pela administradora da locação. Contudo, antes mesmo do ajuizamento da ação, ao serem instados pelo autor a efetuar o pagamento de todos os serviços descritos no documento de fl. 20, eles disponibilizaram ao locador a importância de R\$ 5.770,00, valor que entenderam suficiente para realizar todos os reparos no imóvel.

Tal valor era destinado à realização de tais serviços (conforme demonstra o documento juntado na página 128 – parte final): Pintura interna e externa do imóvel (R\$ 3.500,00); troca de quatro acrílicos do box dos banheiros (R\$ 320,00); reparo do gesso da janela da sala e do dormitório da suíte (R\$ 250,00); troca da porta metálica a cozinha (R\$ 850,00); troca do gabinete do banheiro social (R\$ 450,00); conserto das válvulas hidras dos banheiros (R\$ 150,00); fixação da cuba da cozinha (R\$ 100,00); reparo da torneira do fundo da cozinha (R\$ 80,00); e troca do chuveiro do banheiro da suíte (R\$ 70,00).

Ocorre que referidos itens correspondem exatamente àqueles apontados no documento elaborado pela imobiliária (fl. 142), concluindo-se, então, que os locatários concordaram com a vistoria final realizada, ainda que em momento anterior ao início da lide. Por conta disso, não pode ser acolhida a tese defensiva, de irresponsabilidade quanto ao custeio do reparo em razão da ausência de prova da situação do imóvel quando da desocupação, haja vista a contraditoriedade entre aquele comportamento anterior, em que

**PODER JUDICIÁRIO**
**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

os locatários assumiram arcar com os custos relacionados ao reparo dos itens apontados pela imobiliária, e atitude adotada nesta ação, caracterizando nítida violação à boa-fé objetiva.

Conforme escreve Flávio Tartuce, *"pela máxima venire contra factum proprium non potest, determinada pessoa não pode exercer um direito próprio contrariando um comportamento anterior, devendo ser mantida a confiança e o dever de lealdade, decorrentes da boa-fé objetiva (...). Para anderson Schreiber, que desenvolveu excelente trabalho específico sobre o tema no Brasil, podem ser apontados quatro pressupostos para aplicação da proibição do comportamento contraditório: 1º) um fato próprio, uma conduta inicial; 2º) a legítima confiança de outrem na conservação do sentido objetivo dessa conduta; 3º) um comportamento contraditório com este sentido objetivo; 4º) um dano ou um potencial de dano decorrente da contradição"* (Manual de direito civil: volume único, 7. Ed., Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2017, fl. 424).

A respeito, cito enunciado da IV Jornada de Direito Civil: *"A vedação do comportamento contraditório (venire contra factum proprium funda-se na proteção da confiança, como se extrai dos arts. 187 e 422 do Código Civil"* (Enunciado 362).

Portanto, deve ser reconhecida a responsabilidade dos locatários e da fiadora pelos reparos dos itens trazidos no documento fl. 142, justamente por já terem assumido referida obrigação em momento anterior. Além disso, também deverão arcar com o pagamento dos dois motores do portão, pois é incontroverso nos autos que referidos bens não foram encontrados no imóvel após a desocupação pelos inquilinos. Aliás, assim confirmou a testemunha André Longhini: *"Não sei dizer o que foi feito dos motores de acionamento do portão, mas é fato que não estavam no local quando da vistoria de desocupação"* (fl. 210).

Por outro lado, não deve ser acolhido o pedido de condenação dos réus ao pagamento dos demais serviços descritos no orçamento juntado à fl. 20, não só em razão de inexistir prova acerca do prejuízo alegado pelo autor, ou seja, por não ter sido apresentado recibo demonstrando o adimplemento por tais serviços, como também em razão do orçamento ter sido elaborado de forma unilateral, sem passar pelo crivo do contraditório, tornando-o imprestável para o fim de ressarcimento.

Refiro precedentes do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

**"LOCAÇÃO - INDENIZAÇÃO - DANOS NO IMÓVEL - PROVA DOS SERVIÇOS NECESSÁRIA - RECURSO IMPROVIDO.** O locador não fez prova dos gastos despendidos para regularização do imóvel, apenas juntando orçamentos dos serviços. Não feito prova dos gastos, incabível a indenização." (Apelação nº 3004637-36.2007.8.26.0506, 35ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Clóvis Castelo, j. 12/03/2012).

**PODER JUDICIÁRIO**
**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

"LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL - COBRANÇA - Reparos no imóvel após desocupação pelos inquilinos - Vistoria de saída não realizada - Fotografias e orçamentos são documentos unilaterais que não podem embasar o pedido de cobrança - Improcedência mantida - Recurso desprovido." (Apelação nº 0000543-75.2013.8.26.0348, 25ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Cláudio Hamilton, j. 06/07/2017).

Ademais, não é possível imputar à Center Imóveis LTDA alguma responsabilidade pelos danos causados no imóvel. Isso porque o serviço de administração da locação restringe-se à intermediação entre locador e locatário, figurando a imobiliária como mera mandatária daquele. Aliás, há cláusula no contrato de prestação de serviços estabelecendo expressamente a irresponsabilidade da administradora por eventuais reparos no imóvel (fl. 140 – cláusula XVI).

Nem se diga que sua responsabilidade exsurge em razão de eventual desídia no cumprimento de suas obrigações contratuais, pois nada nos autos indica que tal fato tenha efetivamente ocorrido. Ao contrário disso, a imobiliária realizou a vistoria dois dias após a saída dos locatários do local, sendo certo que ela não poderia condicionar a entrega das chaves à restituição do imóvel nas mesmas condições em que recebido, pois a devolução do bem é uma prerrogativa garantida ao locatário pelo art. 4º da Lei nº 8.245/91, embora ela ainda permaneça sujeito às obrigações decorrentes do contrato. Nesse sentido:

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. CONSIGNATÓRIA DE CHAVES. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. DIREITO POTESTATIVO DO LOCATÁRIO. DECISÃO MANTIDA. 1. A entrega de chaves constitui direito potestativo do locatário e marca o fim da relação locatícia, não sendo lícito ao senhorio condicionar o recebimento à verificação do estado de conservação do imóvel ou ao pagamento de quaisquer verbas. Eventual ressarcimento por supostos danos ao imóvel deve ser pleiteado em ação própria. 2. A verificação da recusa no recebimento das chaves tem repercussão na distribuição dos ônus sucumbenciais, com atenção ao princípio da causalidade, e não atinge o interesse processual da locatária, ora agravante. 3. Liminar revogada. Recurso improvido." (TJSP; Agravo de Instrumento nº 2152380-18.2016.8.26.0000, 35ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Artur Marques, j. 07/11/2016).

"Locação de imóvel. Ação de consignação em juízo. A entrega das chaves é direito potestativo do locatário, e não pode estar condicionada à realização de reparos no imóvel. Exigência indevida, ademais, de pintura na parte externa do imóvel vizinho. Configurada a injusta recusa. Recurso provido." (TJSP, Apelação nº 0007874-95.2010.8.26.0451, 34ª Câmara de Direito

**PODER JUDICIÁRIO**
**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

Privado, Rel. Des. Gomes Varjão, j. 23/09/2013).

Além disso, o contrato de prestação de serviços assim prevê: " (...), sendo que o locador autoriza a administradora receber as chaves do imóvel mesmo que se faça necessário a execução de reparos para que o mesmo retorne ao estado do início da locação". Portanto, como não restou demonstrada negligência ou falha da administradora na fiscalização do contrato de locação, não há como responsabilizá-la pelos danos suportados pelo autor.

Por fim, não se justifica o deferimento de verba indenizatória por dano moral, porquanto se vislumbra na espécie mero aborrecimento inerente à vida em sociedade.

O inadimplemento contratual somente induziria verba indenizatória por dano moral se seus efeitos, por sua natureza ou gravidade, ultrapassassem o aborrecimento normal e repercutissem na esfera da dignidade da pessoa humana. A não ser assim, ter-se-ia a conclusão de que todo e qualquer inadimplemento contratual acarretaria dano moral indenizável. Não é assim.

Conforme decidiu o E. Superior Tribunal de Justiça, "*o mero inadimplemento contratual não enseja, por si só, indenização por dano moral. 'Salvo circunstância excepcional que coloque o contratante em situação de extraordinária angústia ou humilhação, não há dano moral. Isso porque, o dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual se insere no cotidiano das relações comerciais e não implica lesão à honra ou violação da dignidade humana'* (REsp n. 1.129.881/RJ, relator Ministro MASSAMI UYEDA, 3ª Turma, unânime, DJe 19.12.2011)" (AgRg no AgRg no Ag 546.608/RJ, Rel. Min. Isabel Gallotti, 4ª Turma, j. 03/05/2012).

Diante do exposto, **acolho em parte os pedidos** e condeno os réus ADILSON PIASSI, SILVANA APARECIDA PIGATIN PIASSI e ELZA PUPA PIASSI a pagarem para o autor a importância de R\$ 7.320,00, com correção monetária desde data da elaboração do orçamento de fl. 20 e juros moratórios contados a partir da citação.

**Rejeito os demais pedidos.**

Condeno os réus Adilson Piassi, Silvana Aparecida Piassi e Elza Piassi ao pagamento de 1/3 das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono do autor fixados em 10% do valor da condenação.

Condeno o autor ao pagamento de 2/3 das custas e despesas processuais e

**PODER JUDICIÁRIO**
**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

dos honorários advocatícios dos patronos da ré Center Imóveis LTDA, fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a data do ajuizamento, bem como dos honorários advocatícios do patrono dos demais réus, fixados 15% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento, deduzindo da base de cálculo o montante a que os próprios réus foram condenados (a base de cálculo corresponde ao proveito econômico obtido com a defesa).

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 16 de maio de 2018.



**Carlos Castilho Aguiar França**  
Juiz de Direito

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