



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

SENTENÇA

Processo nº: **1008968-65.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Locação de Imóvel**
 Requerente: **ANTONIO CARLOS MASSELI**
 Requeridos: **ANDRE LUIZ BRAZ e RITA LUCIANA DOS SANTOS**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Antonio Carlos Masseli move ação em face de André Luiz Braz e Rita Luciana dos Santos, dizendo que locou o prédio não residencial localizado na Avenida João de Lourenço, 245, Jardim Munique, ao réu, pelo período de 10.12.2005 a 10.12.2006, pelo valor mensal de R\$ 200,00. A ré figurou como fiadora do referido contrato, assumindo solidariamente as responsabilidades decorrentes desse contrato até a efetiva restituição das chaves. Estas foram restituídas na ação de despejo por falta de pagamento, que tramitou perante a 1ª Vara Cível local, em 21.07.2014. Com a desocupação realizou-se a vistoria do imóvel e verificou-se que o mesmo estava em mau estado de conservação, tendo o autor que despendar R\$ 3.957,50 para restabelecer o imóvel às condições do início da locação. Pede a procedência da ação condenando-se os réus ao pagamento de R\$ 3.957,50, encargos moratórios, honorários advocatícios e custas do processo. Documentos às fls. 09/66.

Os réus foram citados e contestaram às fls. 87/89 alegando que para eventual ressarcimento ou reparação de eventual dano causado ao imóvel locado, necessária a realização de vistoria inicial quando de sua entrega ao locatário, a fim de ser verificada, ao final da locação, se a deterioração decorreu do uso anormal do bem. O imóvel comercial foi locado para Gisele Lanza das Dores em 05.12.2005 e deu-se o aditamento contratual em 10.11.2006, sendo que ali funcionava uma pizzaria, prédio já equipado com forno e balcões. Adquiriu de Gisele o ponto comercial por R\$ 4.000,00, e quando do aditamento do contrato houve a retificação da locação para constar como sendo imóvel residencial, não tendo havido, quando do aditamento do contrato, qualquer vistoria no mesmo. Em maio/13, ao chegar em seu



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

estabelecimento, deparou com uma placa de vende-se, o que lhe causou sérios prejuízos, já que por se tratar de comércio delivery os clientes não puderam ligar no número informado na parede frontal do imóvel. O autor deixou de notificar o réu quanto ao seu direito de preferência. Improcede a demanda. Documentos às fls. 92/94.

Debalde a tentativa de conciliação: fl. 96. Réplica às fls. 98/100. Documentos às fls. 101/106. Manifestação dos réus às fls. 110/113. Prova oral às fls. 126/128. Memoriais às fls. 136/137 e 142/143.

É o relatório. Fundamento e decido.

O autor ajuizara ação de despejo em face do réu, por falta de pagamento dos aluguéis e encargos da locação, que tramitou pela 1ª Vara Cível local. O réu desocupou o imóvel e entregou as chaves em juízo em 21.07.2014. Verossímil a alegação do autor de que, depois dessa entrega das chaves, o réu não se interessou acompanhá-lo para a vistoria do imóvel. Essa foi a causa determinante para que o autor, representado pela imobiliária, efetuasse a vistoria que acabou sendo instrumentalizada às fls. 18/20.

Os réus questionaram de modo genérico esse termo de vistoria firmado depois da desocupação do imóvel. Não discriminaram quais os abusos cometidos pelo autor na restauração do prédio locado. As ilustrações e documentos de fls. 21/66 oferecem ideia segura do mau estado do imóvel quando da sua restituição ao autor, estado esse decorrente do uso anormal. Os réus se omitiram na indicação de possíveis deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel, reconhecendo implicitamente a tese do autor.

Muito embora a vistoria originária tenha sido feita em 05.12.2005 (quando a inquilina do imóvel era outra empresária), a cessão efetivada por esta em favor do réu, com o consentimento do autor, permitiu àquele instalar-se no prédio locado, assumindo a condição de locatário. Pelo documento de fl. 101, os réus concordaram de modo explícito com o auto de vistoria firmado em 05.12.2005. Trata-se de documento válido e eficaz.

Irrelevante a alegação do réu lançada a fl. 88 sobre o fato de que, quando do aditamento, constou que o prédio era de natureza residencial. Sucede que o réu utilizou o imóvel locado para abrigar e desenvolver suas atividades empresariais. Desde o princípio, essa a destinação do imóvel e em momento algum o réu foi prejudicado por aquele erro material que constou do



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

instrumento de aditamento do contrato de locação. Não houve impedimento e nem se criou embaraço para o réu-inquilino servir-se do imóvel nos moldes traçados pelo inciso II, do artigo 23, da Lei 8.245.

Quanto à placa de “vende-se” afixada na parte frontal do imóvel: o réu-locatário, diante da eventual turbacão possessória causada pelo autor-locador, podia valer-se do disposto no § 1º, do artigo 1.210, do Código Civil: “o possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse”. Portanto, se o réu estava se sentindo incomodado com a placa podia exercer o lido direito de retirá-la da parte da frente do seu estabelecimento. Não é neste litígio que as eventuais consequências danosas causadas à sua empresa em decorrência da indevida afixação da placa devem ser tratadas e quando muito, se o caso, só por ação própria.

A testemunha de fl. 127 “viu a presença de pedreiro, servente e pintor atendendo o prédio locado no período posterior àquele que André devolveu o prédio”. Sinal evidente de que o autor-senhorio viu-se compelido a realizar obras no prédio locado ao réu em razão do uso anormal da propriedade. Portanto, o pedido inicial é integralmente procedente, apoia-se em razoável prova documental, houve por parte do réu afronta ao disposto no inciso III, do artigo 23, da Lei 8.245. Nesse sentido é o entendimento pacífico do TJSP como se vê de um recente precedente: “AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. Obrigação do locatário de restituir o imóvel no mesmo estado em que o recebeu, salvo deterioração por uso normal. Dicção do artigo 23, III, da Lei nº 8.245/91. Necessidade de realização de nova pintura pelo inquilino, nos termos pactuados. Dano material dimensionado com base nos menores valores orçados. Recurso provido em parte.” (Apelação n. 0049010-38.2009.8.26.0506, Relator Desembargador Dimas Rubens Fonseca, j. 24.02.2015).

JULGO PROCEDENTE a ação para condenar os réus (ex-inquilino e fiadora) a pagarem ao autor, R\$ 3.957,50, com correção monetária desde a data de cada recibo ou nota fiscal que integraram a composição desse valor, juros de mora de 1% ao mês contados da citação, 15% de honorários advocatícios sobre o valor da condenação, custas do processo e as de reembolso.

Depois do trânsito em julgado, abra-se vista ao autor para formular requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada, nos termos do artigo 475-B e J, do CPC, no prazo de 10 dias. Vindo esse requerimento, intemem-se os réus para, no prazo de 15



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

dias, pagarem o valor do débito exequendo, sob pena de multa de 10%, bem como honorários advocatícios 10% nos termos da Súmula 517, do STJ. Findo o prazo de 15 dias sem pagamento, abra-se vista ao credor para indicar bens dos executados aptos à penhora.

P.R.I.

São Carlos, 30 de março de 2015.

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