



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

TERMO DE AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO

Processo nº: **0003035-89.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Locação de Imóvel**
 Requerente: **MARIVALDO TADEU DE CAMPOS, CPF 034.345.238-39 - Desacompanhado de Advogado**
 Requerido: **MICHELE CAROLINA PADILHA PAULOZZA, CPF 409.337.548-84 - Desacompanhada de Advogado**

Aos 22 de agosto de 2018, às 14:00h, na sala de audiências da Vara do Juizado Especial Cível, do Foro de São Carlos, Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, sob a presidência do **MM. Juiz de Direito Dr. DANIEL FELIPE SCHERER BORBOREMA**, comigo escrevente ao final nomeado, foi aberta a audiência de instrução e julgamento, nos autos da ação entre as partes em epígrafe. Apregoadas, constatou-se o comparecimento das partes acima identificadas, ambas sem advogado. Presentes também a testemunha da ré, Sr. Jefferson. Renovada a proposta de conciliação esta foi rejeitada pelas partes. Na sequência passou o MM. Juiz a tomar os depoimentos pessoais das partes bem como do depoimento da testemunha presente, em termos em separado. Terminado o depoimento e não havendo mais provas a serem produzidas, pelo MM. Juiz foi proferida a seguinte sentença: *“VISTOS. Dispensado o relatório, nos termos do art. 38, da Lei 9099/95. Decido. Trata-se de ação de cobrança relativa a débitos oriundos de contrato de locação já rescindido. Examinado cada item da cobrança, que merece análise individualizada. 1- Reparação do vazamento no vaso sanitário do banheiro: o vídeo gravado pelo autor de quando realizou a vistoria de retomada do bem, disponível neste processo, comprova de modo suficiente a existência do vazamento, prova esta corroborada ainda pelos comprovantes de fls. 14, de maneira que é devido o ressarcimento respectivo, mesmo porque a ré não produziu prova capaz de infirmar essas conclusões. 2- Repintura da quitinete: A repintura está prevista de modo expresso no contrato de locação (fl. 5, item “a”, parte final), e a própria ré reconheceu que não foi feita por si. Logo, é devido o ressarcimento consoante fls. 15. 3- Troca do segredo da fechadura: Inexiste respaldo contratual para que esse valor seja ressarcido. O autor não comprovou qualquer fato que justifique a troca da fechadura. Cabe lembrar que, consoante fl. 42, as chaves estavam à disposição para retirada, no processo judicial em que foram depositadas. 4- Faxina geral: trata-se de cobrança razoável porquanto não consta dos autos que a ré tenha contratado faxina e referido serviço é usual após desocupação. O montante cobrado, ademais, conforme fls. 17, está em conformidade com os preços praticados no mercado para serviços dessa natureza. 5- Multa pelo atraso no pagamento referente ao mês de julho: conforme se vê no contrato, o prazo para a ré pagar sem a perda do bônus de pontualidade e sem a incidência de multa era o dia 4 do mês. Entretanto, como vemos às fls. 54, a ré só efetuou o pagamento do aluguel de julho no dia 08 de agosto. Assim, a cobrança do autor é pertinente e tem fundamento no contrato. A alegação da ré de que as partes verbalmente convencionaram outra data para pagamento não foi comprovada. 6- Aluguel de 10 dias + multa proporcional referente ao mês de agosto: O dia de desocupação está às fls. 42, e confirma a necessidade de pagamento desse mês, de modo proporcional. Sustenta a ré que fez o pagamento, mas não comprovou a alegação. Compete ao devedor, consoante dispõe o art. 373, II do CPC, a prova do fato extintivo do direito do autor. Assim, em aplicação às regras de distribuição do ônus probatório, o valor é devido pela ré. 7- Multa por uso indevido e persistente da vaga do estacionamento: Dispõe o contrato (fl. 4): “Estacionamento de veículos: Limitado a 4 vagas, serão os primeiros moradores interessados, e que comprovadamente apresentarem documento do veículo em seu nome, que poderão ter direito ao uso dessas vagas, mas condicionados à decisão dos Locadores, que detém o mais amplo direito de decidirem e*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

*alterarem sem prévio aviso, o posicionamento e tudo aquilo que estiver ligado a este espaço que inicialmente é destinado a 3 (três) Automóveis que terão suas vagas utilizadas no sistema rotativo, e 1 delas destinada para até 4 motocicletas". Sendo assim, considerando inclusive o depoimento pessoal da ré no sentido de que efetivamente utilizou uma das vagas com veículo de terceiro (seu então amigo, hoje amásio ou namorado), além da moto de sua propriedade, sem autorização do autor, há de fato a infração contratual, sendo devida multa. Mas a multa cobrada deve ser reduzida equitativamente pelo juiz, nos termos do art. 413 do Código Civil, que dispõe: "A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio." Com efeito, o autor não comprovou que esse fato efetivamente trouxe o transtorno que a norma contratual buscava evitar. Segundo alegado pela ré, mesmo com todos os carros em uso, ainda sobrava uma vaga. Lembre-se que o autor poderia ter apresentado prova testemunhal, vg outros moradores, indicando que efetivamente a conduta da ré – ao que parece, segundo ela alegou, acordada com outros moradores – trouxe transtornos à coletividade ali residente. Levando em conta, portanto, a violação à regra contratual pela ré, mas, por outro lado, a ausência de prova de que referida infração efetivamente trouxe os prejuízos que fundamentam a própria cláusula do contrato, em interpretação teleológica, a multa será reduzida a um aluguel, com base no dispositivo legal já referido. Multa proporcional pela rescisão antecipada: Incontroverso que a ré infringiu o prazo de locação, com a rescisão antecipada, acarretando a incidência da multa proporcional, que, consoante cálculos deste juízo nesta data (são 30 meses de aluguel; a autora permaneceu no imóvel por quase 8 meses; a multa de 3 aluguéis no total de R\$ 595,00, reduzida proporcionalmente ao período de ocupação, chega a R\$ 1.309,00). Somados os valores que o juízo entendeu devidos, temos um total de R\$ 151,39 + R\$ 398,26 + R\$ 70,00 + R\$ 120,46 + R\$ 228,57 + R\$ 595,00 + R\$ 1.309,00, dos quais, subtraindo-se os R\$ 990,00 dados em caução, chegamos a R\$ 1.882,68. Isto posto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a presente ação, para condenar o(a) requerido(a) à pagar ao(à) autor(a), a importância de R\$ 1.882,68, com correção monetária pela Tabela do TJSP a partir do ajuizamento da ação, e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação. Deixo de condenar qualquer das partes em custas e honorários de advogado, ante o que dispõe o art. 55 da Lei 9099/95. Publicada em audiência, dou por intimadas as partes. **REGISTRE-SE**". Saem intimados os presentes e cientes de que este termo será visualizado nos autos virtuais somente com a assinatura digital do MM Juiz, porquanto o impresso e assinado pela(s) parte(s), não será digitalizado para os autos, eis que ficará arquivado em cartório, pelo prazo máximo de até 2 (dois) anos NADA MAIS. E, para constar, lavrei o presente termo que vai devidamente assinado. Eu, Evandro Genaro Fusco, Escrevente Técnico Judiciário, digitei.*

Requerente:

Requerido:

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