



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **0010847-22.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Locação de Móvel**  
 Requerente: **MARCIO LUIS CAPORASSO**  
 Requerido: **LILIAN MARILENA KEPPE ROSSI**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL FELIPE SCHERER BORBOREMA**

Dispensado o relatório. Decido.

O autor alugou um imóvel comercial da ré, para nele explorar um bar. Sustenta que, após ingressar na posse do bem, inúmeros problemas de responsabilidade da ré, descritos no pedido inicial de folhas 1/3, passaram a ocorrer. Problemas graves que o impediram de explorar a atividade empresarial inicialmente pretendida. No final das contas, entre o início da locação e a propositura da ação, efetivamente manteve o bar aberto por apenas 22 dias. Se não bastasse, a ré criou dificuldades várias impedindo-o de adentrar ao imóvel para retirar seus pertences. Sob tais fundamentos, pede (a) rescisão do contrato (b) declaração de inexigibilidade de qualquer débito relativo à locação (c) ordem judicial para que seja viabilizada a retirada de seus pertences, do interior do imóvel.

Defende-se a ré dizendo que o autor descumpriu inúmeras cláusulas contratuais, inclusive no que toca ao pagamento de aluguéis e faturas de consumo, assim como que inexistia qualquer problema no imóvel, ressalvada a ligação clandestina de água, que teria sido praticada pelo inquilino anterior sem conhecimento da ré. Os pertences do autor não foram subtraídos ou escondidos pela ré. Quanto à ligação clandestina, nada foi cobrado do autor, de modo que ele não suportou qualquer prejuízo por esse fato. Pede a rescisão do contrato e a condenação do autor ao pagamento dos aluguéis.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

Passo ao julgamento.

A rescisão do contrato, único ponto a propósito do qual as duas partes estão de acordo, é imperativa, e aliás já ocorreu de fato. Será, portanto, declarada.

Impossível, porém, conhecer do pedido declaratório de inexigibilidade de débito relativo aos aluguéis, deduzido pelo autor, e o seu correlato pedido contraposto de condenação do autor ao pagamento dos locativos, deduzido pela ré em contestação.

É que o autor, às folhas 102, apresentou um documento manuscrito no qual as duas partes teriam (a) declarado a existência de ligação clandestina de água no local, descoberta pelas partes (b) declarado a existência de 'outros problemas encontrados' (c) não seriam cobrados aluguéis até a solução de diversos problemas, quais sejam: reparos exigidos pelo SAAE, alteração e exclusão dos dados dos antigos inquilinos nos órgãos fiscais das três esferas, celebração de novo contrato de locação entre as partes, sem fiador, e, por fim, início das atividades do bar, com o atendimento ao público em geral, após o que, só aí, haveria a cobrança de aluguéis.

Sustenta a ré que a sua assinatura é falsa. Teria sido forjada pelo autor.

Ora, essa discussão (falsidade ou veracidade da assinatura) constitui questão prejudicial para o deslinde do feito. Se for verdadeira a assinatura, todas as premissas para o julgamento restarão modificadas, ante a existência de um negócio jurídico entre as partes, que teria alterado o regime de execução contratual. Se for falsa, além da eventual prática de crime pelo autor, fortalecidas estarão as razões deduzidas pela ré nesta lide.

Para a aferição desse fato, imprescindível, porém, perícia, razão pela qual impõe-se o reconhecimento da incompetência do juizado especial cível. Calha mencionar que o juiz deve ter cautela nessa questão. Não pode, no caso, simplesmente com seu olhar leigo, afirmar a veracidade ou não da assinatura atribuída à ré. As consequências jurídicas dessas assinatura são muito relevantes para o magistrado conjecturar a respeito. Será imprescindível a contribuição da seara técnica.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

Por fim, no que toca aos pertences que o autor disse terem desaparecido após o cumprimento do mandado liminar (confirmam-se folhas 23, 31, 80/82, 101), com a devida vênia, não é possível afirmar que se desincumbiu de seu ônus probatório.

Calha referir que o autor (folhas 155/156) diz ter notado a falta de pertences já na primeira vez que em que esteve no local acompanhando o cumprimento do mandado de fl. 23, todavia o mesmo autor diz que as fotografias de folhas 107/108 foram tiradas nesse dia, e nessas fotografias verificamos, confira-se folhas 108, no canto superior direito, os baldes a que ele fez referência em juízo às folhas 155/156. Mas – como já mencionei - ele diz que esses baldes, além de outros pertences, não teriam sido vistos lá nessa ocasião. Então fica clara uma contradição, que reforça a fragilidade probatória.

Entende-se, pois, que não há mais bens do autor a retirar, tendo havido o exaurimento da obrigação de fazer com o cumprimento total da liminar concedida pelo juízo.

Ante o exposto (a) não conheço do pedido originário declaratório de inexistência de dívida de aluguéis e do pedido contraposto de condenação do autor ao pagamento dos aluguéis (b) declaro rescindido o contrato entre as partes (c) quanto ao pedido de retirada dos pertences, deixo de resolver o mérito pela perda superveniente do interesse processual.

Sem verbas sucumbenciais, no juizado, no primeiro grau.

P.I.

São Carlos, 05 de julho de 2018.

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