



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: **1006518-13.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Ana Cláudia de Almeida Gonçalves**
 Requerido: **Estância Terapêutica Rei Davi Ltda e outro**

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

Dispensado o relatório. Decido.

A autora alugou uma chácara à ré Estância Terapêutica Rei Davi Ltda, ao passo que o réu Nelson Falanga figurou como fiador. Locação de "porteira fechada", com os utensílios e móveis que guarneciam o bem, incluídos.

Em 25.04.2018 o imóvel foi devolvido por iniciativa da ré, sem aviso prévio e sem a realização de vistoria, que deu-se, portanto, *a posteriori*.

Sustenta a autora que (a) na vistoria constatou modificações não autorizadas realizadas pela ré durante a vigência da locação, na cozinha e lavanderia, instalação de divisórias internas, construção de um tanque, alterações essas que, para serem desfeitas, exigirão o desembolso de R\$ 20.776,70 (b) na vistoria verificou-se que a piscina foi danificada durante a locação, e para seu conserto será necessário o dispêndio de R\$ 3.000,00 (d) na vistoria foi identificado o desaparecimento de bens como colchões, sofá, mesa da cozinha e cadeiras, no valor de R\$ 7.490,00 (d) além disso, remanescem débitos de responsabilidade da ré, referentes a IPTU, no valor de R\$ 2.676,18, e energia elétrica (conforme aditamento de págs. 61/64), no valor de R\$ 2.183,00 (e) a rescisão antecipada,



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

sem aviso prévio, impedindo inclusive a vistoria antes da entrega, importa em multa prevista no contrato, no valor de 12 aluguéis.

IPTU e energia elétrica: ao contrário do alegado em contestação, a obrigação da inquilina de arcar com essas despesas está prevista em contrato, basta verificar o teor da cláusula segunda, parágrafo primeiro (pág. 11). Os débitos a esse título, referentes ao período em que a ré exerceu a posse, estão comprovados documentalmente (págs. 17, 66/67), e não há prova de pagamento. Responsáveis os réus.

Modificações realizadas no imóvel: a prova oral colhida na data de ontem comprovou de modo bastante claro que as modificações foram autorizadas pela autora, ainda que informalmente. Logo, as despesas com o desfazimento dessas modificações não são indenizáveis. Afasta-se a responsabilidade dos réus.

Danos causados à Piscina: o orçamento de pag. 27 corrobora que efetivamente a piscina foi mal cuidada, por isso danificada, conforme fotografias de págs. 32/33 (antes) comparadas com as de págs. 37/38 (depois), de maneira que, em conformidade com a cláusula quarta do contrato (págs. 11/12). Responsáveis os réus.

Bens Desaparecidos: A autora deve arcar com as consequências de não ter exigido uma vistoria de entrada na qual estivessem listados os bens que faziam parte da locação. A lista de bens de pag. 18 foi confeccionada atualmente e de modo unilateral, não vale como prova. Não é possível afirmar que os bens objeto do orçamento de pag. 29, quais sejam, um sofá de dois lugares, um sofá de três lugares, uma mesa de cozinha, quatro cadeiras, e vinte colchões de solteiro, efetivamente compunham a locação inicial, situação que inviabiliza qualquer responsabilidade das rés pelo desaparecimento de bens que não há prova de terem sido alugados. Afasto a responsabilidade dos réus.



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

Multa contratual: a cláusula terceira (pág. 11) prevê multa pela rescisão antecipada, que aqui ocorreu, pois o contrato encerrar-se-ia em 01 de Junho de 2018 e a entrega das chaves deu-se em 25 de Abril de 2018 (pág. 16). O contrato até previa, nessa mesma cláusula terceira, redução significativa da multa caso houvesse aviso prévio, com pelo menos 45 dias de antecedência. Essa regra, porém, não foi observada pela ré. Logo, é devida a multa. Todavia, a cobrança deve ser proporcional, porque o contrato teve vigência de cinco anos, entre Junho de 2013 e 01 de Junho de 2018, e a entrega deu-se em 25 de Abril de 2018, apenas 01 mês e 06 dias antes de encerrado o contrato. A redução deve observar a proporcionalidade: 05 anos equivalem a 60 meses. Como o atraso foi de cerca de 01 mês, a multa deve ser de 1/60 do seu valor integral, que seria de 12 aluguéis, ou seja, 1/5 de um aluguel.

Julgo parcialmente procedente a ação e condeno os réus Estância Terapêutica Rei Davi Ltda e Nelson Falanga, solidariamente, a pagarem à autora Ana Cláudia de Almeida Gonçalves:

(a) R\$ 2.676,18, com atualização monetária pela Tabela do TJSP desde 12.07.2018 (pág. 17), e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação;

(b) R\$ 1.429,53, com atualização monetária pela Tabela do TJSP desde 08.06.2018 (pág. 66), e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação;

(c) R\$ 753,47, com atualização monetária pela Tabela do TJSP desde 18.07.2018 (pág. 67), e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação;

(d) R\$ 3.000,00, com atualização monetária pela Tabela do TJSP desde 07.06.2018 (pág. 27), e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação;

(e) o equivalente a 1/5 do valor do aluguel vigente na data da desocupação,



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

com atualização monetária pela Tabela do TJSP desde 25.04.2018 (pág. 16), e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Sem verbas sucumbenciais (art. 55, Lei 9.099/95).

P.I.

São Carlos, 23 de novembro de 2018.

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