



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1012307-27.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Perdas e Danos**
 Requerente: **Maiko Benedito Salgado**
 Requerido: **Diana Pastore**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos,

Cuida-se de pedido de restituição de quantia paga c.c. reparação de danos materiais e morais e consignação de chaves com pleito de tutela de urgência que **Maiko Benedito Salgado** ajuizou em face de **Diana Pastore** pleiteando: a) a concessão de tutela de urgência para o fim de compelir a ré a se abster de importuná-lo em seu local de trabalho para efetuar cobranças, sob pena de multa diária, em valor a ser arbitrado pelo Juízo; b) a consignação das chaves do imóvel em juízo; c) a condenação da ré à devolução da quantia de R\$ 1.000,00, referente ao adiantamento do aluguel, acrescido de juros e correção monetária; d) a condenação da ré ao pagamento de R\$ 3.078,00, a título de indenização por perdas e danos; e) a condenação da ré ao pagamento de R\$ 1.855,45, referente às benfeitorias necessárias realizadas no imóvel; f) condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais, em valor a ser arbitrado pelo Juízo.

Decisão a fls. 19 indeferiu a tutela de urgência e determinou o depósito das chaves do imóvel em cartório, dentro do prazo de cinco (05)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

dias.

Juntou-se termo de entrega de chaves que se deu em 22 de novembro de 2017 (fls. 24).

Citada a ré contestou a fls. 29/40, com alegações de ineficácia do instrumento procuratório, impugnação aos benefícios da gratuidade de justiça concedidos ao autor e do valor atribuído à causa. No mérito, menciona a existência de contrato escrito e adendo, pugnando pela sua juntada aos autos. Aduz que o autor os omitiu para não ter que enfrentar um processo de abandono de imóvel, rescisão contratual e demais cominações legais. Alega que houve abandono do imóvel por parte do autor. Aduz ainda, que não tinha motivo para pedir o imóvel de volta até porque o autor antecipou dois alugueres. Salienta que nenhuma das partes pode justificar a rescisão pelo abandono para se beneficiar. Aduz que qualquer investimento com adaptações ao comércio do novo locatário deve por ele ser suportado por sua conta e risco. O que desembolsou a título de pintura, iluminação, letreiros e etc. cuidam-se de risco do negócio (comércio). Impugna os pedidos de devolução do adiantamento dos aluguéis, no valor de R\$ 1.000,00 e do valor de R\$ 1.120,00, com a perda de sorvetes. Salienta a inexistência de dano moral, porque não foi comprovado nos autos.

Pedido reconvenicional a fls. 38/40 em que a ré/reconvinte requer: a) a cobrança de multa equivalente ao valor de três (3) alugueres (cláusula décima), na proporção de 35/36 de R\$ 2.400,00, ou seja, R\$ 2.333,10, representativo de cláusula penal; b) a condenação do autor ao pagamento de dois (2) alugueres referentes aos meses de dezembro de 2017 e janeiro de 2018, no total de R\$ 1.600,00;

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Em réplica (fls. 62/65) o autor impugna o contrato escrito em sua totalidade. Requer a improcedência da reconvenção.

Decisão a fls. 66 determinou que a ré adotasse providências para a distribuição da reconvenção.

Pedido de reconsideração formulado pela ré a fls. 69/71.

Decisão a fls. 72 manteve a decisão de fls. 66 no tocante à distribuição da reconvenção.

Pedido reconvenicional a fls. 75/79 em que a ré reitera o quanto alegado a fls. 29/40, atualizando o cálculo, nos termos do art. 323 do NCPC.

Decisão saneadora de fls. 115/119 rejeitou as impugnações aos benefícios da gratuidade de justiça e valor atribuído à causa, fixou os pontos controvertidos e designou audiência de instrução.

Em manifestação a fls. 124/125 a ré requereu autorização para retirada das chaves, propondo que o autor acompanhe a realização de vistoria.

Termo de retirada de chaves de fls. 128.

Em manifestação a fls. 130/131 a ré pede a extinção do feito, sem resolução do mérito, tendo em vista a falta de regularização do instrumento procuratório pelo autor e prosseguimento da reconvenção.

A fls. 133 o autor regularizou a representação processual (fls. 134).

A fls. 158/159 a ré informou o resultado da vistoria realizada no imóvel, carreando aos autos contas de energia elétrica dos meses de outubro de 2017 a abril de 2018, requerendo sejam traís valores apurados em liquidação de sentença. Colacionou aos autos fotografias, a fim de comprovar as benfeitorias voluptuárias realizadas pelo autor e, ainda contratos de locação dos imóveis vizinhos.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Em audiência de instrução foram ouvidas duas testemunhas arroladas pelo autor e três testemunhas arroladas pela ré. Na ocasião encerrou-se a instrução, concedendo-se prazo para alegações finais, nas quais insistem em seus reclamos.

Alegações finais do autor a fls. 192/195 e da ré a fls. 196/202.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Cuida-se de pedido de restituição de quantia paga c.c reparação de danos morais, materiais e consignação de chaves, com pedido de tutela de urgência, em razão de contrato de locação não assinado equiparado a mero ajuste verbal.

A existência de locação, embora feita por contrato que não foi assinado é incontroversa.

O valor do aluguéis também ficou incontroverso nos autos e é da ordem de R\$ 800,00 mensais.

Ficou incontroverso nos autos, outrossim, que o autor pagou à ré o adiantamento de dois meses de aluguel.

A própria ré confirmou esse recebimento (fls.37, item 30) ao dizer: "Não se diga na devolução de R\$ 1.000,00 referente a antecipação de alugueres, contrariamente ao entendimento do autor, fica ele na obrigação de pagar todos os alugueres que vencerem até a retirada das chaves em juízo, sem prejuízo dos demais consectários pertinentes a causa guerreada".

Ficou provado através do depoimento da testemunha arrolada pelo autor, Luiz Gustavo e, ainda, pela cópia das conversas pelo aplicativo "whatsapp", que se deram entre o autor e a ré, que o autor desocupou o imóvel em 30.10.2017 (fls.53).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

De rigor, portanto a devolução do valor de R\$ 1.000,00 como pretende o autor, acrescido de juros e correção monetária, tendo em vista ter sido compelido a desocupar o imóvel.

Procede em parte o pedido de condenação da ré ao pagamento de R\$ 3.078,00, a título de indenização por perdas e danos.

Alega o autor que possuía em estoque R\$ 3.078,00 em mercadorias perecíveis, colacionando aos autos as notas fiscais de fls. 15 a 18.

Em 05.10.2017 (fls. 15) adquiriu da "Tropi Polpas" diversos sabores de açaí. Aos 18/10/2017 (fls. 17) adquiriu mais três tipos de sabores de açaí e em 19/10/2017 (fls. 16) mais seis tipos. Presume-se portanto, que se ele fez reposições das mercadorias é porque já as tinha vendido, não dispondo mais de todo o estoque à época da saída do imóvel.

No que tange à nota fiscal de fls. 18, o raciocínio é o mesmo. Se o autor comprou dez potes de sorvete em 13/10/2017 e mais três potes em 24/10/2017 é porque estava repondo as mercadorias. O bom senso indica que não compraria se não tivesse vendido.

Destarte, a ré deve ser condenada ao pagamento de R\$ 623,00 (última compra de açaí - fls. 16) e R\$ 285,00 (última compra de sorvetes - fls. 18).

Procede em parte, outrossim, o pedido do autor à condenação da ré ao pagamento de R\$ 1.855,45, referente às benfeitorias necessárias realizadas no imóvel. A testemunha arrolada pelo autor, Luiz Gustavo, afirmou em seu depoimento que ajudou o réu com a pintura do imóvel locado. Afirmou ainda, que a fiação e tomada estavam ruins. Depreende-se dos autos a fls. 12/14 que o autor comprovou a compra de corante (fls. 12) e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

diversos itens elétricos (fls. 14), bem como pagou mão de obra para pintura do imóvel (fls. 13), no total de R\$ 1.799,20.

Além disso, sem comprovação de efetiva contratação, não se pode acatar a tese de que as benfeitorias se incorporariam ao imóvel sem direito à contraprestação.

De rigor, portanto, a condenação da ré ao pagamento de R\$ 1.788,20 a título de benfeitorias necessárias.

A tese apresentada pela autora de que se tratam de benfeitorias voluptuárias não convence. As fotografias colacionadas aos autos a fls. 160/162 nem sequer possuem datas, portanto, nada comprovam.

No que tange ao argumento da ré de que as notas fiscais colacionadas a fls. 15/18 foram emitidas na razão social da pessoa Jurídica Point do Açaí que não fazem parte da relação jurídica processual não deve prosperar. Tratando-se de microempresa (ME) as figuras do proprietário e da pessoa jurídica confundem-se. Logo, o autor tem legitimidade para em seu nome ou em nome da pessoa jurídica, pleitear o ressarcimento de gastos.

Nesse sentido já decidiu o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

LEGITIMIDADE "AD CAUSAM" - Ação monitoria - Cheque emitido para pessoa jurídica, mas cobrado pela pessoa física - Firma individual - Regularidade - Firma individual que se confunde com a pessoa física - Ficção jurídica para possibilitar à pessoa física os atos de comércio - Crédito que pode ser buscado tanto pela pessoa física quanto pela jurídica, ante sua unicidade - Legitimidade ativa configurada - Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 0032775-30.2007.8.26.0000; Relator (a): Melo Colombi; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Jacupiranga - VD Pariquera Açú; Data do Julgamento: 27.06.2007; Data de Registro: 05.07.2007).

No que tange à data da entrega das chaves, não vinga a alegação da ré de que ocorreu somente em 09 de maio de 2018, data em que retirou as chaves em cartório (fls. 128).

As testemunhas Lígia e Helen, arroladas pela ré e inquiridas em Juízo, disseram que o autor permaneceu por volta de um mês no imóvel. Ademais, como dito alhures, resultou comprovado que a desocupação ocorreu aos 30.10.2018.

Nesse contexto, procede o pedido de indenização por danos morais pleiteados pelo autor.

As testemunhas Luiz Gustavo e Valdir afirmaram que a ré esteve no estabelecimento do autor no último domingo do mês de outubro, por volta de 15 ou 15h30min, pedindo que o autor saísse do imóvel, dentro do prazo de 24 horas e o fez na presença de vários clientes.

De fato, não há dúvidas de que a atitude da ré, na presença de vários clientes, é apta a causar constrangimento ao autor. Ademais, a desocupação forçada do imóvel alugado, feita de modo arbitrário e em desrespeito às normas aplicáveis, impõe ofensa à dignidade do indivíduo que ultrapassa a esfera do mero aborrecimento.

Nesse sentido já decidiu a Superior Instância:

INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS –
CONTRATO DE LOCAÇÃO VERBAL – DESPEJO FORÇADO –
EXERCÍCIO ARBITRÁRIO DAS PRÓPRIAS RAZÕES PRATICADO
PELA RÉ – SENTENÇA QUE JULGOU PARCIALMENTE
PROCEDENTE O PEDIDO, AFASTANDO OS DANOS MATERIAIS,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

NÃO COMPROVADOS, E CONDENANDO A RÉ AO PAGAMENTO DE R\$1.000,00 A TÍTULO DE DANOS MORAIS – AJUSTE VERBAL E CONDUTA DOLOSA PRATICADA PELA RÉ DEMONSTRADOS NOS AUTOS – EXISTÊNCIA DO DEVER DE INDENIZAR – DANOS MATERIAIS NÃO COMPROVADOS – EXTENSÃO DO DANO NÃO EVIDENCIADA – DANO MORAL CONFIGURADO – TROCA DAS FECHADURAS E DESOCUPAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL ALUGADO, FEITA DE MODO ARBITRÁRIO E EM DESRESPEITO ÀS NORMAS APLICÁVEIS, QUE IMPÕE OFENSA À DIGNIDADE QUE ULTRAPASSA A ESFERA DO MERO ABORRECIMENTO COTIDIANO – QUANTUM QUE DEVE SER MAJORADO – DIANTE DAS CIRCUNSTÂNCIAS, RAZOÁVEL A FIXAÇÃO DA QUANTIA DE R\$5.000,00 – RECURSO DE APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJSP; Apelação 0001232-38.2011.8.26.0236; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ibitinga - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27.07.2016; Data de Registro: 28.07.2016).

Nesse contexto, de rigor a condenação da ré ao pagamento de indenização a título de danos morais.

Considerando o princípio da razoabilidade e de forma que a quantia arbitrada seja compatível com a reprovabilidade da conduta ilícita e a extensão do dano produzido, bem como atenta ao princípio que veda que o dano se transforme em fonte de lucro, fixo a indenização em R\$ 5.000,00, sabendo-se que tal verba tem por objetivo servir de punição à ré pela ofensa a um bem jurídico imaterial da vítima, dar a parte autora uma quantia que não é o *pretium doloris*, mas sim o meio de lhe oferecer oportunidade de conseguir uma satisfação de qualquer espécie, seja intelectual, moral ou material, dado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

que a soma em dinheiro ameniza a amargura da ofensa.

Quanto ao pedido reconvenicional, não procede o pedido da ré de cobrança de multa equivalente ao valor de três alugueres (cláusula décima), na proporção de 35/36 de R\$ 2.400,00, ou seja, R\$ 2.333,10, representativo de cláusula penal. Trata-se de contrato escrito, mas não assinado, equiparando-se a mero ajuste verbal.

Os termos da contratação, no tocante à estipulação de cláusula penal não resultaram provados, logo, a multa não é exigível.

Além disso, foi a ré-reconvinte quem deu causa à desocupação antecipada e disso não pode se beneficiar pleiteando receber multa contratual.

O pedido de condenação do autor ao pagamento de dois alugueres referentes aos meses de dezembro de 2017 e janeiro de 2018, no total de R\$ 1.600,00, tampouco procede. Se houve a desocupação do imóvel por parte do autor aos 30.10.2017, não tem obrigação de pagar os alugueres dos meses de dezembro a janeiro de 2018, muito menos as contas de energia elétrica dos meses de novembro de 2017 a abril de 2018.

Diante do exposto, julgo procedente em parte os pedidos do autor para o fim de condenar a ré ao pagamento de R\$ 1.000,00 referentes ao adiantamento de dois alugueres; ao pagamento de R\$ 908,00 a título de ressarcimento pelo perecimento de mercadorias e ao pagamento de R\$ 1.799,00 a título de benfeitorias.

Condeno a ré, ainda, a pagar ao autor Maiko Benedito Salgado R\$ 5.000,00, a título de indenização por danos morais, com atualização monetária desde a publicação da sentença e os juros de mora em 1% ao mês, a contar da citação.

Julgo improcedente a reconvenção apresentada pela ré.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Dada a sucumbência da ré-reconvinte na ação e reconvenção, arcará com custas, despesas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor da condenação.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 25 de junho de 2018.

Juiz(a) Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini

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