


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA
Processo nº: **0021457-59.2011.8.26.0566**Classe - Assunto **Procedimento Sumário - Indenização por Dano Material**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

CONCLUSÃO

Aos 20/05/2014 17:29:27 faço estes autos conclusos ao
 Meritíssimo Juiz de Direito Auxiliar de São Carlos. Eu, esc.
 subscrevi.

RELATÓRIO

MARIA ADELAIDE BARREIRO HAHON, locadora, propõe ação indenizatória contra os locatários **ANA MARIA FERRAZ DE BARROS** e **EDUARDO RODRIGUES** e contra os fiadores **MARIA ENGRACIA MANOCHIO RODRIGUES** e **MAURO RODRIGUES**. A autora alugou imóvel aos locatários, com garantia dos fiadores. Ao final do contrato, o imóvel foi restituído em estado inferior ao de quando entregue, necessitando de reformas que devem ser arcadas pelos réus, no montante de R\$ 7.200,00, no qual os réus devem ser condenados.

Infrutífera tentativa inicial de conciliação. O réu Mauro Rodrigues faleceu. Os demais réus contestaram (fls. 53/58), sustentando que os reparos referem-se a deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel, e que o imóvel já estava em condições ruins quando alugado, circunstâncias que afastam as suas responsabilidades por qualquer reparo.

A autora replicou (fls. 72/75).

Em audiência de instrução, ouviram-se a autora (fls. 84) e testemunhas (fls. 85, 86, 87); em debates, as partes reiteraram-se seus pedidos (fls. 83).

Aos autos aportou prova pericial (fls. 120/135). As partes foram intimadas a se manifestar sobre o laudo, e não o fizeram.

FUNDAMENTAÇÃO

O laudo pericial (fls. 120/135), bem fundamentado, analisou as reformas identificadas pela autora, classificando-as então como necessárias pelo mau uso por parte do locatário ou como necessárias pelo desgaste natural do tempo.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

A análise é pertinente pois, na forma do art. 23, III da Lei nº 8.245, o locatário deve restituir o imóvel no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

A classificação feita pelo *expert* está embasada nos elementos coligidos nos autos, e não foi enfrentada por qualquer litigante.

O laudo pericial deve ser acolhido. Saliente-se que está amparado nas fotografias trazidas aos autos e nos laudos de vistoria, que não podem ser simplesmente desprezados como pretendem os réus.

Assim, os danos decorrentes do mau uso do imóvel pelo inquilino exigem reparos que foram orçados pelo perito em R\$ 4.539,96 em abril/2011; tal o montante da condenação.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação e **CONDENO** os réus Ana Maria Ferraz de Barros, Eduardo Rodrigues e Maria Engracia Manochio Rodrigues, solidariamente, a pagarem à autora a quantia de R\$ 4.539,96, com atualização monetária pela tabela do TJSP desde abril/2011 e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação. Uma vez que a autora decaiu de parte mínima do pedido, condeno-os ainda em custas, despesas e honorários advocatícios, arbitrados estes em 15% sobre o valor da condenação, observada a AJG.

Os réus Eduardo Rodrigues e Ana Maria Ferraz de Barros, que, embora cientificados pelo patrono a respeito da renúncia (fls. 141/142), não constituíram novo advogado, consideram-se intimados da sentença com a sua simples publicação em cartório (art. 322, CPC, integração analógica).

P.R.I.

São Carlos, 23 de maio de 2014.

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