



**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: **0000996-90.2016.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Espécies de Contratos**  
 Requerente: **Mauro Eduardo de Oliveira**  
 Requerido: **Contato Negocios Imobiliarios Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Silvio Moura Sales**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

**D E C I D O.**

Trata-se de ação em que o autor alegou ter locado imóvel por intermédio da primeira ré junto à segunda.

Alegou ainda que depois de cerca de cinco meses começaram a surgir no imóvel diversos problemas que especificou, não tendo as rés tomado qualquer providência efetiva para sua resolução.

Salientou que desocupou o prédio com isenção do pagamento da multa pela rescisão antecipada do contrato, mas ressalvou que faria jus ao recebimento dessa multa porque não deu causa ao descumprimento contratual.

Almeja também ao ressarcimento dos danos morais que experimentou.

A preliminar de ilegitimidade passiva *ad causam* suscitada em contestação pela primeira ré não merece acolhimento.

Isso porque dentre as razões que nortearam a postulação do autor está a negligência que ela lhe teria dispensado ao procurá-la com o objetivo de solucionar os problemas do imóvel.



**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**

Essa matéria encontra-se no seu âmbito de atuação enquanto administradora do imóvel e por isso ela pode figurar no polo passivo da relação processual.

Rejeito a prejudicial arguida, pois.

No mérito, sustenta o autor que o imóvel alugado junto à segunda ré teria sido "maquiado", de sorte que cinco meses após o início da locação diversos problemas – especialmente nas partes elétrica, hidráulica e de pintura – surgiram.

Foi além para asseverar que as tentativas para os reparos necessários foram infrutíferas, acrescentando que deixou o imóvel com a isenção do pagamento da multa concernente à rescisão antecipada do contrato muito embora desejasse somente sua reparação (fl. 02).

Tal isenção está cristalizada no documento de fl. 10, mas relativamente ao assunto a segunda ré consignou em contestação que partiu do autor a proposta em desocupar o imóvel (fl. 128).

Assentadas essas premissas, reputo que não vingará o pedido inicial para que o autor receba o valor da multa pela quebra do contrato.

Com efeito, está positivado nos autos que ao sair do imóvel ocorreu a dispensa para que o autor fizesse o pagamento da aludida multa, o que estabelece a certeza de que houve acordo entre as partes a esse propósito.

Significa dizer que ajustada a avença não se poderia cogitar posteriormente a rediscussão do assunto, especialmente para reavivar a possível responsabilidade pelo descumprimento do contrato.

Nesse contexto, a partir do momento em que os envolvidos livremente acertaram determinada alternativa (assinalei que em momento algum o autor sequer aventou a possibilidade disso não ter acontecido ou de não ter aceito as condições para sair do imóvel) ela deverá continuar produzindo os efeitos que lhe são próprios, sem viabilidade de ser unilateralmente desfeita por supostos fatos que antes já seriam de ciência do autor.

Como se não bastasse, estabelecida a divergência sobre a iniciativa da desocupação do prédio tocava ao autor demonstrar o que no particular asseverou, vale dizer, que desejava somente a implementação dos reparos necessários e que em momento algum sugeriu a finalização da locação.

Ele, porém, não se desincumbiu desse ônus, imposto pela regra do art. 373, inc. I, do Código de Processo Civil, porquanto nada amealhou de concreto que conferisse verossimilhança à sua explicação.

A mesma solução aplica-se ao pleito de ressarcimento de danos morais.

Reiterados os fundamentos já expendidos, assinalo que a vida em sociedade nos dias de hoje é permeada de transtornos e frustrações, muitas vezes causadas por ações inadequadas de terceiros.



**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**

Entretanto, somente aquelas extraordinárias, realmente graves e que propiciem sofrimento profundo que provoque consistente abalo emocional podem dar causa à indenização por danos morais, como preconiza a doutrina sobre o assunto:

*“Só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimentos, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos.”* (SÉRGIO CAVALIERI FILHO *in* “Programa de Responsabilidade Civil”, Ed. Malheiros, 2004, p. 98).

*“Propugnar pela ampla ressarcibilidade do dano moral não implica no reconhecimento de todo e qualquer melindre, toda suscetibilidade acerbada, toda exaltação do amor próprio, pretensamente ferido, a mais suave sombra, o mais ligeiro roçar de asas de uma borboleta, mimos, escrúpulos, delicadezas excessivas, ilusões insignificantes desfeitas, possibilitem sejam extraídas da caixa de Pandora do Direito, centenas de milhares de cruzeiros.”* (ANTÔNIO CHAVES *in* “Tratado de Direito Civil”, Ed. RT, 1985, p. 637).

A jurisprudência caminha nessa mesma direção:

*“(...) os dissabores e incômodos quiçá vivenciados pelo autor não constituíram nada mais do que percalços do cotidiano que facilmente podem (e devem) ser absorvidos, tendo em vista que não exorbitam aquilo que deve ser tolerado na vida em sociedade. Danos morais não verificados”* (STJ – Agravo de Instrumento nº 995/427/RS – Decisão do Rel. Min. HUMERTO GOMES DE BARROS – DJ 26.02.2008).

*“O mero dissabor não pode ser alçado a condição de dano moral. Indevido falar-se em dano moral presumido na hipótese dos autos. O aborrecimento do consumidor não induz automaticamente à indenização. Não há elementos nos autos aptos a atribuir relevância jurídica a este evento. O autor não sofreu prejuízo moral, humilhação, vergonha ou constrangimento públicos, tampouco houve inscrição em órgãos de restrição ao crédito”* (...) (STJ – REsp nº 905.289/PR – Rel. Min. HUMBERTO GOMES DE BARROS – DJ 20.04.2007).



**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**

Assim, os aborrecimentos, a irritação e mesmo a frustração do autor podem até ter sucedido, mas não são suficientes para gerar o direito à indenização por danos morais porque estão muito mais próximos dos entevos que corriqueiramente acontecem.

Inexiste comprovação, ademais, de que deles tivesse advindo nenhuma outra consequência concreta que fosse tão prejudicial ao autor, especialmente para atestar que a hipótese extravasou o âmbito do descumprimento de obrigação contratual.

Calha registrar por oportuno o teor da Súmula nº 06 editada pelo Colendo Conselho Supervisor do Sistema de Juizados Especiais do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, verbis:

*"Mero inadimplemento contratual, sem circunstâncias específicas e graves que a justifiquem, não dá ensejo a indenização por danos morais".*

Essa regra tem lugar aqui, de modo que não vinga esse pedido do autor.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, mas deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

P.R.I.

São Carlos, 09 de outubro de 2016.

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