



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

SENTENÇA

Processo nº: **0001923-61.2013.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Locação de Imóvel**
Requerente: **Edmar Garcia Bruno**
Requerido: **Rosangela Aparecida da Silva**

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 que conviveu com a ré e que eram proprietários de imóvel constituído de um salão comercial na parte da frente e de uma pequena casa nos fundos.

Alegou ainda que em junho de 2010 locaram integralmente esse imóvel pelo valor de R\$ 800,00, do qual seria descontada a metade para pagamento de um empréstimo que haviam tomado anteriormente do locatário.

Salientou que se separou da ré e que ela se comprometeu a deixar a parte dos fundos do imóvel em noventa dias, passando o locatário a ocupar somente o salão comercial já referido.

Ressalvou a ré não desocupou o imóvel no prazo avençado, motivo pelo qual o locatário reteve o valor do aluguel atinente à casa existente na parte dos fundos; ela da mesma forma não lhe pagou importância alguma por essa utilização.

Almeja à condenação da ré ao pagamento do correspondente ao retido pelo locatário.

Tocava ao autor demonstrar os fatos constitutivos de seu direito, de acordo com o que dispõe o art. 333, inc. I, do Código de Processo Civil.



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

Ele não se desincumbiu satisfatoriamente desse ônus, porém.

Com efeito, não foi amealhada uma prova material – ou mesmo indício – que ao menos conferisse verossimilhança à versão exordial.

Nada sequer faz presumir que a relação locatícia descrita na petição inicial tivesse sido firmada tal como asseverado, a exemplo da existência do empréstimo das partes junto ao locatário, da forma de pagamento dos aluguéis pertinentes, do compromisso assumido pela ré para a desocupação da parte dos fundos do imóvel e da retenção, por parte do locatário, do aluguel em virtude disso.

Como se não bastasse, o autor não produziu prova oral que respaldasse sua explicação.

De outra parte, é certo que a ré negou em contestação todos esses fatos.

Reconheceu que passou a ocupar a casa existente nos fundos do imóvel após separar-se do autor, mas deixou claro que o salão da frente era utilizado por ele, ainda que indiretamente, não tendo oposto resistência para que isso se implementasse.

Outrossim, deixou claro que não contraiu empréstimo junto a ninguém e que nada devia ao autor a qualquer título, mas em caso de ser aceita sua postulação pleiteou, em pedido contraposto, a condenação dele ao pagamento da metade dos valores percebidos pelo aluguel em apreço.

A única testemunha inquirida nos autos foi Alzira da Silva Santana, a qual confirmou que soube por intermédio de seu marido que ele locou junto ao autor a totalidade do imóvel aqui versado por R\$ 400,00, ressaltando que não presenciou as tratativas a propósito.

Destacou que com a separação das partes seu marido emprestou ao autor – que atravessava dificuldades financeiras – quantia em dinheiro, ficando certo que se não houvesse condições para o pagamento do aluguel sucederia por seu intermédio o abatimento da dívida.

Por fim, a testemunha assentou que ocupa o salão comercial desde o início da locação e que a ré ainda permanece na casa dos fundos com os filhos e “um senhor”, nunca tendo tratado com ela questões concernentes à locação após o falecimento de seu marido.

Tal depoimento, como se vê, está em contradição com os fatos articulados pelo autor.

Isso porque ficou patenteado que o empréstimo noticiado não foi feito às partes, mas somente ao autor, bem como que o valor do aluguel seria R\$ 400,00 e não R\$ 800,00.

Não ficou caracterizada a obrigação de desocupação da casa por parte da ré ou alguma ligação entre esta e a locação ajustada.

A conjugação desses elementos conduz à improcedência da ação, ausente base mínima que desse amparo aos argumentos apresentados pelo autor.



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

Ao contrário, pelo que foi dado apurar está muito mais próxima da realidade a alegação da ré no sentido de que as partes passaram a utilizar o imóvel em estado de comosse, ficando a casa para utilização dela e o salão, com o autor.

Bem por isso, é de rigor da mesma forma a rejeição do pedido contraposto, não se envolvendo a responsabilidade do autor pagar à ré metade dos aluguéis porventura recebidos.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTES** a ação e o pedido contraposto, 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, 16 de outubro de 2013.

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