



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1009345-32.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
 Requerente: **Mauro Antonio Betioli**
 Requerido: **Buffet Nascimento Araraquara Ltda Me**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Humberto Isaias Gonçalves Rios**

Vistos.

MAURO ANTONIO BETIOLI e ANDRÉIA SOUZA

BETIOLI, qualificados nos autos, promovem a presente ação de cobrança c.c. danos materiais em face de **BUFFET NASCIMENTO ARARAQUARA LTDA ME**. Alegam, em resumo, serem atuais proprietários do imóvel descrito na inicial, o qual se encontrava locado para a requerida desde 04 de maio de 2006. Afirmam que a locatária desocupou o imóvel em fevereiro de 2018, restando débitos de aluguéis e acessórios vencidos, além de diversos itens a serem reparados de responsabilidade da mesma. Requer a procedência da ação para que a requerida seja condenada ao pagamento dos aluguéis e acessórios vencidos, além dos reparos do imóvel, no valor total de R\$7.091,98. Com a inicial de fls. 01/06, vieram os documentos (fls. 07/29).

Devidamente citada (fls. 36), a ré deixou transcorrer *in albis* o prazo para se manifestar (fls. 38).

Houve manifestação dos autores (fls. 39).

Novos documentos foram solicitados (fls. 40), e juntados pelos autores (fls. 43/48).

É o relatório.

Fundamento e Decido.

O feito comporta julgamento antecipado da lide, aplicando-se os termos do art. 355, incisos I e II, do Código de Processo Civil.

Ademais, o E. Supremo Tribunal Federal já há muito se posicionou no sentido de que a necessidade de produção de prova em audiência há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique em cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos da causa estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do magistrado (RTJ 115/789).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

3ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

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

A demanda há de ser julgada parcialmente procedente, visto que a revelia faz presumir aceitos como verdadeiros os fatos alegados pelos autores, na forma do artigo 344, do Código de Processo Civil e estes acarretam as consequências jurídicas apontadas na inicial.

Além do mais, os documentos juntados com a inicial (fls. 08/12) comprovam a relação locatícia entre as partes, bem como descrevem as obrigações assumidas pela locatária, ora requerida.

A inquilina/ré deixou de cumprir com a sua obrigação principal, pagar em dia o valor dos aluguéis e encargos, dando causa à presente ação. Enfim, evidencia-se a contratação e a inadimplência.

Assim, mercê da inadimplência e revelia imputada, de rigor a condenação da ré no pagamento do débito locativo e respectivos encargos decorrente da locação.

Entretanto, o encerramento contratual em fevereiro de 2018, alegado pelos autores, não restou comprovado nos autos, uma vez que não há a demonstração da efetiva entrega das chaves nesta data. O documento acostado a fls. 22 e 45, em verdade, esclarece que a mesma ocorreu em 1.º de novembro de 2017. Em virtude da incontroversa entrega das chaves mediante recibo pela imobiliária administradora, não há que se falar em cobrança de aluguéis e acessórios após a efetiva entrega provisória das chaves pela requerida, uma vez que, após esta data, somente era possível cobranças com relação a eventuais reparos, nos termos do da cláusula 14.ª do contrato de locação firmado (fls. 08/10). Desta forma, a ré deverá arcar com os aluguéis e encargos contratuais pagos vencidos até 01/11/2017 (fls. 22 e 45).

Por outro lado, em que pesem as supostas dívidas havidas com relação aos demais encargos, como eventuais reparos necessários correspondentes ao período em que a locatária utilizou o imóvel, verificou-se que o laudo de vistoria inicial juntado pelos autores relaciona inúmeros problemas ou incorreções do imóvel, tais como, rampa com cimento trincado, mureta quebrada, hidrômetro sem torneira, pintura e piso com manchas, inclusive de umidade e infiltrações, e trincas, válvula de descarga sem acabamento, vidros quebrados, portas amassadas e arrombadas, sem instalações elétricas e hidráulicas etc. (fls. 43/44).

Da mesma forma, extrai-se que à locatária, ora requerida, foi concedido um abono/desconto no valor mensal dos quatro primeiros alugueres de 2006. Infere-se que este abono foi recebido pela requerida para fins de realização de benfeitorias no bem, quais sejam *“Reparos elétricos, hidráulicos, de pintura, trocas de vidros e reforço na segurança do imóvel.”* (fls. 44).

Vale dizer: o imóvel foi dado em locação sem conservação adequada,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

como facilmente se conclui. Esta pretensão dos autores, portanto, não comporta integral acolhimento. Afinal, eles pretendem cobrar o ressarcimento de diversos reparos, ignorando, por completo, que o imóvel - quando dado em locação - apresentava as irregularidades acima apontadas, dentre outras relacionadas na vistoria inicial de fls. 43/44, não havendo demonstração efetiva dos supostos danos remanescentes após a realização daqueles reparos pela locatária, diante da concessão dos descontos nos valores da locação.

Como se sabe, “*O locatário responde somente pelos danos provenientes do mau uso do imóvel locado, devidamente comprovados, não assim aqueles resultantes de seu desgaste natural*” (TJ/SP, Apel. nº 0021978-19.2006.8.26.0068, Rel. Oscar Feltrin). Logo, as demais irregularidades constatadas demonstram, na verdade, desgaste natural do imóvel que já precisava de reparos e outros serviços quando do início da relação “*ex locato*”, não abrangido pela bonificação concedida.

Não bastasse, o próprio documento trazido pelo autor a fls. 22 narra acerca da invasão do bem por vândalos, com conseqüente danos na parte elétrica e hidráulica do imóvel, de modo que não há qualquer prova apta a comprovar que as avarias mencionadas pelos autores tenham ocorrido por culpa da locatária, de forma que não se pode atribuir a esta exclusivamente a responsabilidade por todos os danos apontados na inicial.

Por outro lado, cediço que ser inquilino de um imóvel implica direitos e obrigações, dentre eles, ao regular cumprimento do contrato assumido. Destarte, os reparos que devem ser arcados pela ré, nos termos contratuais, consistem naqueles apontados quando da sua retirada do bem, elencados a fls. 45, tão somente, sob pena de enriquecimento ilícito.

Ante o exposto, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação para condenar a ré no pagamento dos aluguéis e encargos da locação vencidos e não pagos, até desocupação efetiva do imóvel pela locatária (01/11/2017 – fls. 22 e 45), conforme cálculos apresentados pela autora a fls. 22, com correção monetária desde o vencimento de cada aluguel/encargo da locação mais juros de mora de 1% ao mês, contados da citação; bem como para condenar a ré ao pagamento das despesas relativas aos reparos elencados a fls. 45, com correção monetária desde o orçamento (o menor de três), mais juros de mora de 1% ao mês, contados da citação, a ser apurado em liquidação de sentença.

Não há condenação em verbas de sucumbência haja vista que, apesar de os autores terem decaído da menor parte do pedido, não houve resistência ao mesmo.

P.J.

Araraquara, 08 de outubro de 2018.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

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