



**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: **1010415-21.2017.8.26.0037**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Espólio de José Antonio da Silva, representado pela inventariante Elisabeth Vaz Silva**  
 Requerido: **Fabiana Torres da Silva Lorenzetti e outros**

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

Vistos.

**ESPÓLIO DE JOSÉ ANTONIO DA SILVA** (representado pela inventariante Elisabeth Vaz da Silva), promove a presente ação de cobrança c.c. ressarcimento de danos materiais em face de **FABIANA TORRES DA SILVA LORENZETTI**, casada com **PAULO HENRIQUE LORENZETTI, JOSÉ DOS SANTOS REIS FILHO, SEVERINO JOSÉ DA SILVA** e **MARIA DAS GRAÇAS TORRES SILVA**. Alega, em resumo, ser proprietário do imóvel descrito na inicial, o qual se encontra locado verbalmente para a requerida desde meados de dezembro de 2015. Afirma que as chaves foram entregues ao último requerido e que o pagamento dos aluguéis até dezembro de 2016 foi efetuado por este, sendo que a partir de janeiro de 2017, a requerida retirou do imóvel os pertences de sua titularidade, porém, deixou de pagar os aluguéis, débitos pendentes e ressarcimento dos danos e prejuízos causados, além da restituição dos bens móveis. Em razão disso, requer a procedência da ação para que os réus sejam condenados na forma da pretensão deduzida na inicial. Com a inicial e emenda de fls. 01/06, 42 e 45, vieram os documentos (fls. 07/32 e 36/39).

Devidamente citada, a requerida apresentou contestação a fls. 68/83, juntamente com Sr. Paulo Henrique Lorenzetti, sustentando preliminar de denunciação à lide e chamamento ao processo do Sr. Paulo. No mérito, sustentam, em resumo, a invalidade do contrato locatício e vistoria elaborados. Não nega a relação jurídica com o autor, afirmando que o mesmo possuía a qualidade de colaborador e idealizador do projeto no imóvel instalado, descaracterizando a relação locatícia. Aduz que comunicaram o desligamento à cooperativa educacional desde agosto



**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**

de 2016, ocasião em que o imóvel não possuía qualquer débito, tendo o projeto continuado sob a direção do corréu José, a quem deve recair eventual responsabilidade sobre o bem. Impugna o pedido de restituição de valores relativos às obras realizadas. Pede pelo acolhimento da preliminar e a improcedência do feito. Juntou documentos (fls. 84/96).

Os fiadores também apresentaram contestação a fls. 97/108, na qual sustentaram ilegitimidade passiva e, no mérito, repisaram as razões lançadas pelos primeiros corréus. Juntaram documentos (fls. 109/115).

O requerido José suscitou, preliminarmente, inépcia da inicial. No mérito, nega a existência de contrato de locação entre as partes, afirmando que através de acordo verbal, o autor aderiu à cooperativa educacional, a qual seria a locatária do bem, após formalmente registrada. Informa que a escola se manteve apenas por um ano, não sendo levada a registro; que a partir de janeiro de 2017, o requerido e os participantes remanescentes da cooperativa, manifestaram ao autor a intenção de entrega do imóvel, o qual se negou. Afirma que assumiu com o autor a obrigação de pagar os aluguéis vencidos a partir de janeiro de 2017, impugnando os valores vencidos desde março daquele ano, assim como os danos materiais almejados. Requer o acolhimento da preliminar ou a improcedência do feito (fls. 116/122). Juntou documentos (fls. 123/10).

Réplica a fls. 153/171, com juntada de documento (fls. 172).

O corréu Paulo foi incluído no polo passivo da lide (fls. 173).

Novos documentos foram juntados aos autos (fls. 182/189 e 193/208).

À fls. 212/215 e 220 foram juntados documentos e mídias pelo autor, sobre os quais os requeridos foram cientificados.

Foi noticiado o óbito do autor à fls. 230 e 242/245, sendo determinada a retificação do polo ativo (fls. 264).

É o relatório.

**Fundamento e Decido.**

Possível o julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 355, I do Código de Processo Civil, mostrando-se desnecessária a produção de outras provas. Verifica-se, ainda, que os elementos constantes nos autos são suficientes para a solução da demanda.

A princípio, não sendo os fiadores parte do polo passivo da lide (fls. 45), fica prejudicada a análise da ilegitimidade passiva suscitada.

Quanto ao mais, a petição inicial não é inepta, uma vez que a parte autora expôs os fatos e fundamentos jurídicos de seu pedido, de forma que possibilitou ao corréu José



**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**

exercer plenamente a sua defesa.

Outrossim, não é caso de denúncia da lide, vez que não atende a uma das hipóteses previstas no art. 125 do CPC, devendo eventual direito de regresso ser discutido em ação própria. Até porque as trocas de mensagens acostadas nos autos não possuem validade jurídica aptas para afirmar os fatos nelas alegados.

Quanto ao mérito, a ação é parcialmente procedente.

A princípio, não obstante a discussão acerca da legitimidade das partes que figuram na alegada relação locatícia do imóvel em debate, certo é que, ainda que as tratativas tenham sido efetivadas entre o autor e o corréu José, restou incontroversa a existência do contrato de locação relativo ao imóvel objeto dos autos, cuja utilização se deu para os fins educacionais instituído pelos requeridos. Logo, na hipótese, mostra-se irrelevante eventual forma e composição da administração e funcionamento do estabelecimento instalado no imóvel, diante da relação locatícia na qual restou incontroversa a efetiva qualidade de locador e locatários do bem. Some-se a isto os recibos acostados pelo próprio corréu José, tornando-se inconteste também o reconhecimento de pagamentos de aluguéis (fls. 125/126), sem prejuízo da declaração fornecida pelo mesmo quanto à confissão de existência de débitos vencidos a partir de janeiro de 2017 (fls. 119), bem como da disponibilidade das chaves e débitos informados a fls. 11, sequer impugnados especificamente pelos demandados, além dos documentos juntados a fls. 193/208, a corroborar a existência da relação locatícia em debate.

Deste modo, revela-se injustificável a recusa ao pagamento dos alugueis convencionados sob a alegação posta, de que o autor era colaborador do estabelecimento instituído no local, cuja pessoa jurídica seria a locatária do imóvel após o registro, que não ocorreu.

No caso, os corréus não contestaram a falta do pagamento dos alugueres e encargos cobrados na inicial, limitando-se a refutar a qualidade de locatários do imóvel objeto da locação, sem qualquer insurgência, em específico, do montante cobrado. Repete-se, ainda, que os requeridos afirmam que desocuparam o bem, não sendo crível que tenham permanecido no imóvel a título gratuito.

Desta forma, considerando que os locatários não demonstraram o pagamento dos aluguéis vencidos desde janeiro de 2017, havendo inconteste inadimplência, emerge o direito do autor também ao recebimento dos alugueis, tão somente, nos moldes apresentados na inicial e apontados na planilha de fls. 30, até a desocupação do imóvel (julho de 2017 – fls. 04 e 11).

Por outro lado, em que pesem as supostas dívidas havidas com relação aos



**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**

demais encargos como eventuais reparos necessários correspondentes ao período em que os locatários usufruíram do imóvel, no caso dos autos, os mesmos devam ser arcados pelo autor, vez que, a par das mídias e vistoria juntadas, refutados pelos requeridos, certo é que nenhuma prova fez o autor acerca da existência de negativa quanto às obras realizadas no local e móveis a serem restituídos, nos termos do art. 373, I, do CPC, ressalvando o fato de que possuía conhecimento do tipo de estabelecimento instalado no seu imóvel, vez que afirma que seu próprio neto era matriculado (fls. 166).

Ressalte-se, por oportuno, que eventual prova testemunhal não seria hábil a comprovar esses fatos mencionados, os quais demandam a produção de prova documental, que não foi apresentada com as respectivas manifestações (art. 434 do CPC).

Como se vê, não há qualquer prova apta a comprovar que as avarias mencionadas pelo autor tenham ocorrido por culpa dos locatários, de forma que não se pode atribuir a estes a responsabilidade pelos danos apontados na inicial. Afinal, o autor almeja a cobrança do ressarcimento de diversos reparos, ignorando, por completo, que o imóvel - quando dado em locação - destinava-se a estabelecimento educacional que precisaria de adequação. Assim, ainda que não finalizadas as obras no bem, também não há que se responsabilizar os demandados por eventual demolição das mesmas, as quais, provavelmente, integrariam ao imóvel ao final da locação, sem prejuízo de que nem todo problema apresentado pelo imóvel pode ser debitado ao locatário.

Verifica-se, portanto, que não foi comprovado o nexo de causalidade entre os danos alegados pelo autor e a conduta dos réus.

Por fim, não há que se falar em ressarcimento de honorários contratuais ao autor, vez que, além de não demonstrada a efetiva ocorrência de prejuízo patrimonial decorrente, o que, por si só, não haveria como se imputar eventual restituição do montante discutido, certo é que aludida despesa em específico foi suportada pelo mesmo por opção, sendo que não pode ser imposto aos requeridos um ônus de uma relação jurídica da qual não participaram.

Por derradeiro, ausente efetiva comprovação documental segura da qualidade de fiadores da relação locatícia em debate, bem como a fragilidade desta prova por outros meios, fica afastada a responsabilidade solidária entre os corréus e os fiadores indicados nos autos.

Ante o exposto, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação para condenar os réus Fabiana Torres da Silva Lorenzetti, Paulo Henrique Lorenzetti e José dos Santos Reis Filho ao pagamento dos aluguéis vencidos e não pagos até desocupação efetiva do imóvel



**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**

(Janeiro a Julho de 2017 – fls. 04, 11 e 30), com correção monetária desde o vencimento de cada aluguel da locação mais juros de mora de 1% ao mês, contados da citação.

Considerando a sucumbência recíproca, vedada a compensação, nos termos do que preceitua o artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, cada parte deverá arcar com metade das custas e despesas processuais, assim como com os honorários advocatícios da parte contrária, os quais fixo em 10% do valor atualizado da causa.

Em relação aos réus Severino José da Silva e Maria das Graças Torres Silva, julgo **IMPROCEDENTE** a ação. Em razão disso, condeno o autor ao pagamento, em favor daqueles, das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da causa.

O requerido José deverá recolher o valor devido à CPA, no prazo de 15 dias, sob as penas da lei.

Fls. 210/211: diante da inércia dos requeridos Fabiana, Paulo Henrique e José dos Santos (fls. 222), ficam os mesmos compelidos a devolverem as chaves do imóvel (portão e da casa principal), no prazo de 05 dias, sob pena de pagamento de multa diária, no valor de R\$200,00 (duzentos reais).

**P.I.**

Araraquara, 23 de agosto de 2018.

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