

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1009948-07.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Arnaldo Freire de Andrade**
 Requerido: **Cobrasper Industria Brasileira Perfuratrizes Ltda - ME e outros**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Vistos.

ARNALDO FREIRE DE ANDRADE ajuizou a presente **AÇÃO DECLARATÓRIA c/c COBRANÇA POR DANOS MATERIAS** em face da empresa **COBRASPER INDÚSTRIA BRASILEIRA PERFURATRIZES LTDA – ME, JOAQUIM AURÉLIO GOMES e MARIA REGINA DIEGUES GOMES**.

Aduz a requerente em síntese, ter firmado contrato de locação de seu imóvel com a primeira Requerida, sendo que ao término, o mesmo deveria ter sido entregue conforme especificado no laudo de vistoria de entrada. Acontece que a Requerida causou danos ao bem e deixou de realizar os reparos. Esclareceu que os corréus Joaquim e Maria Regina figuraram no contrato de locação como fiadores. Acabou por realizar os reparos por sua própria conta, depois de uma tratativa verbal com os postulados, que “ficaram cientes das obras e dos custos, autorizando de forma tácita e incondicional tal procedimento”. Aduziu ainda, que no “acordo verbal”, ficou convencionado que a locatária pagaria mais um aluguel, como forma de compensação pelo período que o imóvel ficou fechado para reforma. Finalizou requerendo a procedência da ação, com a condenação dos requeridos ao pagamento de um aluguel no valor de R\$ 19.499,56 e mais o montante de R\$ 44.959,06 pelos reparos no imóvel. A inicial veio instruída por documentos (fls.09/100).

Os requeridos foram citados e apresentaram contestação (fls.124/134); argumentaram a ilegitimidade passiva da Sra. Maria Regina Diegues (por não constar sua assinatura no termo final da locação, ou seja, o comprovante de entrega das chaves de fls.36); ausência de três orçamentos para justificar o valor perseguido, e a cobrança de novo aluguel; alegam ainda, que não devem responder por deteriorações decorrentes



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

do uso normal do imóvel. No mais, rebateram a inicial e pediram a improcedência da ação. Juntaram documentos as fls.135/143.

Manifestação sobre a Contestação fls.150/152.

As partes foram instadas a produção de provas (fls.153); requerente permaneceu inerte (fls.157) e requerido manifestou interesse na oitiva de testemunhas (fls.156), caso fosse designada audiência.

É o RELATÓRIO.

DECIDO, no estado que se encontra a LIDE, por entender que a cognição está completa nos moldes em que se estabilizou a controvérsia.

Início enfrentando a alegação de ilegitimidade passiva da corré Maria Regina Diegues Gomes.

Referida senhora assinou os contratos de locação, como fiadora (conforme verifica-se às fls. 10/15 e 16/21, e ainda o auto de vistoria de entrada de fls. 25/30) deixando de assinar apenas o comprovante de entrega das chaves, firmado por Joaquim A. Gomes, que além de fiador também é o representante da correquerida Cobrasper.

A responsabilidade do fiador vigora até a entrega das chaves, tanto por locativos deixados em aberto como por danos ocasionados ao bem no período da ocupação (hipótese dos autos).

Não quadra na espécie, pois, a preliminar sustentada.

O imóvel foi entregue à posse da postulada COBRASPER em 10 de maio de 2004 e foi por ela ocupado até 22 de dezembro de 2015, quando se deu a entrega das chaves a requerente (fls. 36). Ou seja, a ocupação superou 11(onze) anos.

No último contrato escrito que segue as fls. 16 e ss., a entrega foi


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

estabelecida para agosto de 2014. Nele temos cláusula prevendo que, na entrega o imóvel deveria ter as mesmas condições em que foi recebido – cláusula VII § 1º.

Ou seja, para o locador ficou prevista a obrigação da reparação de danos estruturais como infiltrações, vazamentos, danos no telhado, umidade etc... Já, danos decorrentes do uso anormal deveriam ser suportados pelos locatários.

No ato da ocupação foi elaborado “auto” descrevendo o “estado” em que o imóvel se encontrava.

Naquela época o imóvel já identificava desgaste em alguns cômodos. O piso cimentado do galpão estava “bastante sujo”, suas paredes tinham bloco sem reboco, a cobertura já tinha telhas quebradas ocasionando goteiras, etc....

De um modo geral o bem estava em “bom estado”.

Já, na saída, embora não tenha sido feito um “auto”, **acabou sendo elaborado documento escrito no qual os locatários assumiram a necessidade de reparação de vários itens que assim, admitiram se referir a “danos causados ao imóvel” no curso da ocupação (v. fl. 35 “in fine”), ou seja danos de uso anormal.**

A realização da pintura geral, após a desocupação, foi assumida como obrigação pelos locatários (isso está previsto no próprio contrato).

Tanto os locatários, como os fiadores não impugnam tecnicamente a natureza dos danos especificados. Alegam apenas a falta do auto de vistoria de saída, que como já dito, foi substituído pelo documento de fls.34/35.

E ao contrário do sustentado, os danos listados decorreram certamente de uso anormal.

Como se tudo isso não bastasse, os fiadores assinaram o documento de fls. 36 assumindo com o locatário a obrigação de reparar os danos constatados.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

As fotos trazidas com a inicial revelam que as obras foram expressivas e vem atestadas em notas fiscais ordenadas no aspecto formal.

A tese da “falta de três orçamentos”, também lançada pelos requeridos na contestação, fica afastada, uma vez que os reparos no imóvel já foram feitos pelo requerente, e os valores devidamente pagos por ele, conforme comprovam os recibos e notas fiscais juntados às fls. 49/80.

Fica por fim afastado o pleito de pagamento de mais um aluguel, uma vez que não consta nos autos qualquer documento que comprove a concordância dos requeridos, com tal pagamento, ou previsão contratual nesse sentido.

Mais, creio é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação para condenar os requeridos **COBRASPER INDÚSTRIA BRASILEIRA PERFURATRIZES LTDA – ME, JOAQUIM AURÉLIO GOMES e MARIA REGINA DIEGUES GOMES** ao pagamento do valor de R\$ 44.959,06 referente aos reparos feitos no imóvel, conforme demonstrativo de fls.48; valor esse que deve ser devidamente corrigido a contar do ajuizamento, com juros de mora a contar da citação.

JULGO IMPROCEDENTE o pleito remanescente.

Diante da sucumbência recíproca as custas serão rateadas entre as partes na proporção de 50%. Fixo honorários ao procurador do autor em 10% do valor da condenação e ao procurador dos réus no mesmo patamar de 10% do valor da condenação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário, nos termos dos artigos 523 e 524, do CPC.

Publique-se e Intimem-se.

São Carlos, 04 de junho de 2018.

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