



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1007270-53.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Marcelo Minto**  
 Requerido: **Leonardo Cesar Pioto Garcia e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS**

**Vistos.**

**Marcelo Minto** ajuizou ação contra **José Inácio Barbosa de Garcia e Leonardo César Pioto Garcia**. Alega, em síntese, que celebrou contrato de locação com o primeiro réu, no dia 28 de abril de 2016, relativo ao imóvel situado na Rua Dr. João de Oliveira, 149, Vila Carmen, São Carlos-SP, mediante pagamento de R\$ 3.600,00, em única parcela, referentes aos seis primeiros meses, mais benfeitorias (troca de portões e pia da cozinha), e R\$ 1.500,00 para os seis meses restantes. O pagamento foi efetuado ao segundo réu, filho do primeiro, no dia 03 de junho de 2016, com entrega das chaves. Ocorre que, antes de entrar no imóvel, quando para lá se dirigiu para realizar uma limpeza, constatou que no imóvel locado havia um ponto de drogas. Assim, temendo pela segurança de sua família, pretendeu desfazer a negociação, mas não obteve êxito, daí o ajuizamento desta ação. Postulou a rescisão do contrato, sem ônus ao autor, com a restituição de R\$ 3.600,00. Pediu ainda, em caso de não restituição do valor devido, a imposição de multa prevista na cláusula 12 do contrato, correspondente a três aluguéis. Requereu por fim autorização para depositar as chaves do imóvel. Juntou documentos.

Deferiu-se a gratuidade ao autor.

O réu **José Inácio Barbosa de Garcia** foi citado e apresentou contestação. Alegou, em suma, que o autor efetuou o pagamento no dia 03 de junho de 2016, quando já morava no imóvel havia mais de um mês, pois o contrato foi celebrado no dia 28 de abril de 2016. Por volta de 10 de junho de 2016, o autor entrou em contato por telefone com o contestante, dizendo que não tinha mais interesse no imóvel, mas sem apresentar motivo. No dia 13 de junho de 2016, o autor entrou em contato novamente e disse que no local



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

havia um quartel de drogas. No entanto, o autor não devolveu as chaves e deixou o local. Impugnou a alegação de que no local há tráfico de entorpecentes. Depois da saída do autor, locou o imóvel a terceira pessoa, estando o bem ocupado desde outubro de 2016. O autor deu causa à rescisão antecipada do contrato, fazendo jus à multa contratual prevista na cláusula 12. Argumentou que o autor, quando da assinatura do contrato, tinha amplo conhecimento da região em que se localizava o bem. Pediu a improcedência da ação. Juntou documentos.

O autor apresentou réplica.

Deferiu-se a gratuidade processual ao réu contestante.

O segundo réu, **Leonardo César Pioto Garcia**, conquanto citado pessoalmente, deixou de apresentar resposta no prazo legal.

Concedeu-se oportunidade para especificação de provas. O autor requereu o julgamento no estado. O réu se dispôs a produzir prova oral.

**É o breve relatório.**

**Fundamento e decido.**

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, haja vista o teor das alegações das partes e regras de distribuição do ônus da prova, que bastam para a pronta solução do litígio.

O pedido é improcedente, pois o autor não se desincumbiu do ônus de provar os fatos alegados na petição inicial, conforme disciplina o artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil.

Com efeito, o autor fundamentou o pedido de rescisão do contrato de locação no fato de supostamente ser o imóvel locado um ponto de venda de drogas.

Todavia, nada há nos autos nesse sentido.

Não há nenhum documento que dê guarida à sua pretensão. Além disso, conforme cláusula 5, o autor, na condição de locatário, declarou expressamente conhecer o imóvel, tendo feito visita pessoal (fl. 50). Por fim, instado a produzir provas, o autor não manifestou qualquer interesse (fl. 146).

Portanto, à falta de comprovação do ponto fulcral da demanda, consistente na suposta existência de ponto de venda de drogas no imóvel locado, não há como acolher-



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

se a pretensão.

O valor do aluguel, conforme cláusula 3, era semestral, e não mensal; ademais, os valores convencionados não eram coincidentes: R\$ 3.600,00 no primeiro semestre e R\$ 1.500,00, além de benfeitorias que seriam realizadas.

De todo modo, como o autor não comprovou que a sua permanência no local não persistiu porque ali estaria havendo sistemático tráfico de drogas, entende-se a desocupação do imóvel como mera liberalidade, devendo suportar, assim, a perda do valor adiantado à parte demandada, ainda que não tenha usufruído do bem durante o semestre.

Veja-se que o contrato é silente a respeito dos valores a serem ressarcidos ou pagos em caso de desocupação antes de finda a locação.

Não é caso, entretanto, de impor o pagamento da multa prevista na cláusula 12 a quaisquer das partes.

De fato, o autor não faz jus, porque não provou descumprimento algum do contrato pelo locador, razão pela qual este nada deverá restituir; já o réu também nada deve receber, porque ficará com o aluguel semestral adiantado e, de resto, sequer deduziu reconvenção.

Ante o exposto, **julgo improcedente o pedido, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Faculta-se ao autor o depósito em juízo das chaves do imóvel locado, autorizando-se desde logo a retirada pelo réu.

Condeno o autor ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal, em razão da gratuidade processual deferida.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 29 de junho de 2018.

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