


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 Digital nº: **0003902-87.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
 Requerente: **Wellington Marcelo Tonello**
 Requerido: **FELIPE RICARDO SANTOS DE GUSMÃO e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

Dispensado o relatório. Decido.

O autor alugou aos réus imóvel, conforme instrumento de fls. 85/89, pelo prazo de 12 meses, de modo que, ao seu término, houve a prorrogação automática por tempo indeterminado, nos termos do art. 47, caput da Lei nº 8.245/91 e como, aliás, decorre da própria expressão "após esse período por prazo indeterminado", lançada no campo "prazo da locação", no instrumento contratual.

Com todo o respeito ao réu, o fato de as partes não terem acordado por escrito a renovação, na forma prevista na cláusula 2, não significa que as cláusulas e condições do contrato inicialmente celebrado não tenham sido mantidas após a prorrogação automática.

Temos, pois, que o contrato é plenamente eficaz para reger a relação contratual existente entre as partes, mesmo após a prorrogação por prazo indeterminado.

A responsabilidade dos réus é solidária nos termos do art. 2º da Lei nº 8.245/91.

Quanto aos aluguéis e contas de consumo (água e energia) indicados na inicial, é incontroverso serem devidos, como extraímos da leitura da própria contestação do réu e, ademais, não veio aos autos prova do pagamento.

Quanto à multa prevista na cláusula 19 do contrato, sua cobrança não está fundamentada no inadimplemento dos aluguéis e encargos locatícios (por isso não há *bis in idem*) ou no abandono do imóvel, e sim na inobservância, pelos réus (a) do quanto previsto em contrato sobre o modo de devolverem o imóvel, o que deveria se dar mediante a entrega das chaves pessoalmente ao autor, e não como fizeram os réus entregando as chaves a uma vizinha (confira-se o depoimento da testemunha ouvida em audiência), proibição expressa na cláusula 23; salienta-se que a cláusula tem sua razão de ser, pois possibilita que as partes promovam o acerto das responsabilidades finais, vg aquelas que dizem respeito a reparos que devam ser feitos, por vistoria final em que estejam todos presentes, prevista na cláusula 24 (b) da proibição de manterem animais domésticos na casa, nos termos da cláusula 10, que foi visivelmente desobedecida, ante a presença de fezes de animais – segundo a testemunha, cachorros e coelhos – após a desocupação, e diversos danos que possivelmente foram por eles causados.

A multa é, pois, devida, e descabe qualquer redução, vez que guarda proporção com a culpabilidade da conduta dos réus.

A propósito das demais cobranças, dizem respeito a reparos que devem ser feitos para que o imóvel retorne às condições iniciais de quando entregue aos réus.

Na forma do art. 23, III da Lei nº 8.245, o locatário deve restituir o imóvel no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

O réu questiona a validade dos laudos de vistoria inicial (fls. 11/16) e final (fls. 17/53), todavia não lhe assiste razão.

Sobre o laudo inicial, a cláusula 8 do contrato menciona que as condições do imóvel constariam de "laudo de vistoria que será entregue quando da entrega das chaves e a partir



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

de então será dado ao locatário o prazo de sete dias para contestação e observações".

Como não veio aos autos qualquer contestação ou impugnação dos réus, presume-se que o laudo de fls. 11/16, que de fato foi encaminhado por e-mail à época da contratação conforme fls. 143, corresponde à realidade.

Sobre o laudo final, o e-mail de fls. 152 indica que houve prévio aviso aos réus a propósito de sua realização, e os réus é que não tiveram interesse em acompanhar.

Oportunizou-se, portanto, o acompanhamento do ato, não podendo os réus serem beneficiados por sua própria torpeza.

Ademais, trata-se de laudo instruído com fotografias e extremamente elucidativo em sua própria substância, dele se extraindo, com suficiente segurança, a necessidade dos reparos postulados na inicial, assim como (em sua maioria) a atribuição aos réus de sua responsabilidade.

Nesse tema, deve-se ressaltar que as despesas postuladas nesta demanda referem-se (a) a pintura e alvenaria (b) tratamento de 72 metros quadrados de tacos (c) reparo na caixa d'água (d) duas portas de madeira.

Quanto à pintura nova interna e externa, que a cláusula 8 é expressa quanto à responsabilidade dos réus, por ocasião da devolução.

As despesas com alvenaria decorrem dos inúmeros furos (em quantidade superior à relatada no laudo da vistoria inicial) ou mesmo outros tipos de danos não anteriormente existentes (por exemplo, fotografias e anotações de fls. 20/22, 25, 33, 47, 50 etc.).

No que diz respeito aos tacos, o laudo inicial indicava que os da sala estavam "desgastados pelo tempo", os da copa "com desgastes do tempo", os da porta de acesso da copa "com alguns vão, riscados e desgastados do tempo", os do corredor "em ordem e [com] poucos sinais de desgaste natural de uso", os dos dormitórios 01, 02 e 03 "com poucos sinais de desgastes do tempo".

Todavia, segundo vemos nas anotações e fotografias existentes no laudo final, muitos tacos ficaram seriamente comprometidos, não condizendo com deteriorações decorrentes de seu uso normal, confirmam-se por exemplo fls. 19, 23, 26, 32. Não se trata de simples evolução natural do desgaste prévio.

O reparo na caixa d'água (término do reparo, vejam-se fls. 51/53) justifica-se pelo vazamento do corredor, bem fotografado e relatado no laudo da vistoria final (acarretou outros danos: fls. 30/32), ausente na vistoria inicial.

Por fim, reputo que não está comprovado o nexo causal entre os danos nas duas portas (vejam-se fls. 38, 42, 44 e 45) e o uso anormal ou má conservação por parte dos réus. É que, se observarmos a vistoria inicial (fls. 14), as duas portas já continham (uma mais que outra) danos decorrentes da umidade no canto inferior, sendo natural que, tendo o proprietário optado por não repará-las/substituí-las, esse dano se agravaria no decorrer do tempo, mesmo porque os efeitos da umidade (do banho) continuariam. A necessidade de substituição já vinha desde antes.

Assim, do cálculo de fls. 6 subtraio apenas o valor correspondente às portas.

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação e CONDENO os réus FELIPE RICARDO SANTOS DE GUSMAO e DANIELLE LOUREIRO ROGES, solidariamente, a pagarem ao autor WELLINGTON MARCELO TONELLO a quantia de R\$ 8.945,77, com atualização monetária desde abril/2014 e juros moratórios desde a citação.

Rejeita-se, logicamente, o pedido contraposto.

Fica(m) desde já a(s) parte(s) ré(s) intimada(s) de que o termo inicial para pagamento voluntário no prazo de 15 dias, nos termos do art. 475-J do CPC, sob pena de incidência da multa de 10% e prosseguimento da execução, corresponderá ao trânsito em julgado da decisão final, independentemente de nova intimação.

**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

O réu Felipe é intimado da sentença pelo DJE.

A ré Danielle, revel, reputa-se intimado(a) com a simples publicação em cartório, sendo desnecessária a intimação pessoal pois, nos termos do art. 322 do CPC: “contra o revel que não tenha patrono nos autos, correrão os prazos independentemente de intimação, a partir da publicação de cada ato decisório”.

Tendo em vista a condição econômica pessoal do autor, indefiro-lhe a AJG.

No concernente à condição econômica do réu, extrai-se dos autos que passa por dificuldades financeira, de modo que fica garantida a AJG, não havendo elementos probatórios suficientes para infirmar a presunção que decorre da declaração de pobreza.

P.R.I.

São Carlos, 10 de novembro de 2015.

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