

**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: **1001950-85.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Dagoberto Monteiro Ricetti**
 Requerido: **Fernanda Morales Teixeira e outro**

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

Dagoberto Monteiro Ricetti ajuizou ação de cobrança contra **Fernanda Morales Teixeira Barroso, Hércules Praça Barroso e Maurício Dantas Costa** alegando, em síntese, ter celebrado com os primeiros réus, em 05/08/2015, contrato de locação do imóvel situado na Rua Campos Salles, nº 2.010, Vila Elizabeth, nesta cidade de São Carlos/SP, pelo preço total de R\$ 24.000,00, que deveria ser pago até 05/11/2015. Os réus deixaram de adimplir o valor do aluguel, apesar da insistência do autor. Os réus, locatários, também deixaram de adimplir despesas como água, luz e IPTU, as quais totalizam R\$ 5.667,39. Além disso, os locatários provocaram danos no imóvel, sendo necessário que o autor desembolsasse R\$ 12.000,00 para custeio dos reparos necessários. Por isso, postulou a condenação dos réus, locatários e fiador, ao pagamento do aluguel devido, com o acréscimo de atualização monetária, juros e multa contratual, além das despesas com água, luz, IPTU e aquelas necessários aos reparos no imóvel, no valor de R\$ 12.000,00. Juntou documentos.

O autor desistiu da ação em relação ao réu **Maurício Dantas Costa**, fiador da locação.

Os locatários **Fernanda Morales Teixeira Barroso e Hércules Praça Barroso** contestaram o pedido. Disseram que o contrato previa uma opção de compra do imóvel no prazo de 12 meses, a qual não foi exercida, não tendo eles enganado o autor a respeito da intenção de adquirir o imóvel, até porque inexistia obrigatoriedade quanto a esta postura. Disseram que após o início da locação tiveram o cuidado de identificar e constatar o estado de conservação do imóvel e por isso o fotografaram em 23 de agosto de


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

2015, conforme ata notarial lavrada, demonstrando que os defeitos mencionados pelo autor (cuja responsabilidade foi atribuída aos réus) já existiam quando do início da relação contratual. Ao entrarem no imóvel, constataram diversos vazamentos de água nos quartos, cozinha e copa, com diversas tomadas, chuveiros e lâmpadas que não funcionavam, vícios estes que inutilizavam a plena fruição do imóvel. O locador foi informado diversas vezes sobre estes problemas, mas nunca tomou nenhuma providência, de modo que os réus arcaram com despesas destinadas à conservação da casa às suas próprias expensas no valor de R\$ 22.850,00. O imóvel foi devolvido 10 meses após o início da locação, ou seja, em maio de 2016 e por óbvio os réus desistiram de adquiri-lo, em razão de todos os percalços vivenciados. O autor não aceitou realizar uma compensação das despesas por eles pagas com o valor do aluguel e, por isso, este é indevido, uma vez que o autor entregou um imóvel inutilizável. Requereram a improcedência do pedido e ainda apresentaram reconvenção onde pugnaram pela condenação do autor a restituir as despesas efetuadas com a reparação do imóvel, no valor de R\$ 22.850,00, aplicação da multa prevista na cláusula 21ª, equivalente a três alugueres, em razão do descumprimento do contrato por parte do autor e aplicação do artigo 940, do Código Civil. O autor age de má-fé e deve ser condenado às sanções respectivas. Postularam o acolhimento da reconvenção para a condenação do autor aos pagamentos mencionados e imposição de multa por litigância de má-fé. Juntaram documentos.

O autor apresentou réplica e contestou a reconvenção. Alegou que as fotos juntadas aos autos pelos réus podem ter sido modificadas de forma fraudulenta e não se presta a demonstrar o estado em que o imóvel se encontrava quando do início da locação. A alegação de que entregaram cheques para pagamento das despesas com IPTU, água e luz, não corresponde à realidade, porque estes títulos foram sustados e o autor arcou com o prejuízo. Não há que se falar em restituição do valor de R\$ 22.850,00, porque o documento apresentado pelos réus é unilateral e não se presta a comprovar o efetivo gasto que eles alegam ter efetuado. Não houve conserto da piscina e do telhado, conforme fotografias juntadas, o que sedimenta a impossibilidade de condenação do autor. Requereu a improcedência da reconvenção.

Sobrevieram novas manifestações das partes sobre as provas que pretendiam


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

produzir e a conciliação restou infrutífera.

É o breve relatório.
Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

As partes entabularam contrato de locação de imóvel residencial (fls. 06/14). O autor alega que os réus não efetuaram o pagamento do aluguel convencionado, além das despesas ordinárias com a fruição da coisa (água, luz e IPTU), tendo provocado diversos danos no imóvel, os quais deseja que sejam ressarcidos. Os réus, por sua vez, imputam ao autor a conduta de ter entregue imóvel inutilizável, com sérios defeitos, sendo necessária a realização de obras destinadas a garantir a utilização do bem ao fim a que se destinava. Por isso, entendem indevido o aluguel, eis que o autor descumpriu suas obrigações. Ainda, alegam ter efetuado o pagamento das despesas mediante a entrega de cheques, insurgindo-se contra o pleito inicial, sem prejuízo de terem deduzido reconvenção contra o autor para a cobrança das despesas especificadas.

De início, observa-se a ausência de vistoria prévia em relação ao imóvel objeto do contrato. Trata-se de medida que seria destinada à proteção tanto do locador quanto dos locatários, porquanto presume-se que estes tenham analisado o imóvel antes de celebrar o contrato, até porque os defeitos que mencionaram existir na coisa são, quase todos, visualmente perceptíveis.

Esta providência não foi adotada e, no específico ponto dos danos existentes ou provocados no imóvel, impedem que a contenda seja decidida em favor de qualquer das partes. Não se pode impor aos locatários a obrigação de custear as despesas que o autor alega ter realizado para reparar estes danos, tampouco o locador pode ser obrigado a arcar com o valor que os réus mencionam ter desembolsado no tocante às benfeitorias úteis ou necessárias ali realizadas.

Não é possível ter conhecimento do estado do imóvel no início da locação, embora se presuma que os locatários o receberam em perfeito estado, a despeito das


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

fotografias juntadas com a contestação. Estas, de fato, estão datadas de 23 de agosto de 2015, conforme certificado em ata notarial (fls. 196/197). No entanto, este documento público foi lavrado quase dois anos depois da desocupação dos réus (o que teria ocorrido em maio de 2016). Trata-se, então, de medida escassa e inapta a demonstrar, com segurança, sobretudo diante da ausência de vistoria prévia, o real estado do imóvel no início da locação.

Da mesma forma, não há vistoria de saída ou alguma medida judicial destinada a demonstrar o estado do imóvel à época da desocupação por parte dos locatários. O autor apresentou apenas uma proposta comercial (fls. 40/45), documento produzido de forma unilateral e que também não se presta à prova dos danos imputados à responsabilidade dos réus.

E, como não foram tomadas estas providências pelas partes, a prova oral não demonstraria, também com a segurança exigida para fins de equacionamento da relação, qual era de fato o estado do bem no início e ao término da locação. Por isso, dentro desse contexto, ambas as partes devem arcar com os ônus da desídia. O autor não poderá cobrar dos réus o valor das despesas realizadas para os reparos mencionados na inicial. Os réus, a seu turno, não podem pretender a restituição dos gastos que alegaram ter custeado para tornar o imóvel habitável.

Veja-se que os réus, conquanto tenham alegado que o imóvel era inabitável, nele permaneceram por cerca de 10 meses, o que de certa forma torna incompatível a conduta adotada e a alegação deduzida nestes autos. Além da falta de vistoria prévia, não há nenhum documento apto a demonstrar que o locador tenha sido avisado dos defeitos reclamados pelos locatários (os quais não se pode demonstrar justamente pela falta de vistoria), e em especial que ele tenha autorizado a realização de obras no local, o que também serviria para inviabilizar a pretensão dos réus em cobrar o valor de R\$ 22.850,00 por eles postulado.

Outrossim, o documento de fl. 265, sequer descreve de forma pormenorizada quais foram as atividades e os materiais utilizados para realização do serviço, não há qualquer nota fiscal que ampare o valor ali inscrito, o que também inviabiliza a pretensão dos réus.


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

Em casos análogos, assim se decidiu: *Ação indenizatória. Alegação de que o locatário deixou o imóvel sem efetuar os reparos necessários e inexistente atuação da administradora do imóvel. Ausência de vistoria de saída idônea ou medida judicial para comprovar o mau uso pelo locatário. Supostos danos materiais que não restaram comprovados. Sentença de improcedência. Apelo improvido.* (TJSP; Apelação 1008752-66.2016.8.26.0362; Rel. Des. **Ruy Coppola**; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi Guaçu; j. 19/09/2018).

APELAÇÃO CÍVEL – LOCAÇÃO – AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. *Alegação de danos no imóvel locado, quando do recebimento das chaves para locação. Ausência de laudo de vistoria quando da celebração do contrato. Inexistência de prova por parte dos autores (CPC, art. 373, inc. I). Pedido improcedente. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.* (TJSP; Apelação 1002607-36.2016.8.26.0445; Rel. Des. **Antonio Nascimento**; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pindamonhangaba; j. 07/08/2018).

Por outro lado, o valor do aluguel pactuado é devido.

Este deveria ter sido pago até o dia 05 de novembro de 2015 (cláusula 3 do contrato – fl. 06) e se traduz na principal obrigação dos locatários. Como se presume que o imóvel tenha sido entregue em perfeito estado de conservação (embora a reparação pelos danos tenha sido excluída), os réus não podem se furtar a esta obrigação, mormente agora em que assentada a impossibilidade de reparação (de uma parte e outra) no tocante às despesas com benfeitorias.

Os cheques entregues pelos réus para pagamento das despesas com água, luz e IPTU não foram compensados (fls. 400/404), matéria de fato que não objeto de impugnação específica (vide fls. 413/414), sendo certo que pagamento não houve por parte dos locatários. Como estas despesas são de responsabilidade deles, é caso de se acolher o pedido do autor neste ponto.

Assim, o pedido principal procede em parte, ao passo que a reconvenção é improcedente.

Antes de analisar o mérito da reconvenção, afigura-se necessária a correção, de ofício, do valor da causa atribuído a esta demanda secundária, conforme autorização do



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

artigo 292, § 3º, do Código de Processo Civil.

Os réus apresentaram três pedidos condenatórios contra o autor: (i) restituição de R\$ 22.850,00; (ii) multa prevista na cláusula 21ª no valor equivalente a três locatícios (fl. 111); (iii) dobro do *quantum* postulado pelo autor a título de água, luz e IPTU (fl. 190).

Então, o valor da causa na reconvenção deve corresponder à pretensão econômica deduzida. Além da restituição (R\$ 22.850,00), deve ser adicionado o valor da multa contratual postulada (três locatícios = R\$ 72.000,00) e da sanção da pena duplicada com base no artigo 940, do Código Civil, ou seja, R\$ 11.334,78 (dobro daquilo pedido pelo autor, fl. 01). Somando-se estes valores, chega-se à quantia de R\$ 106.184,78, que deve ser considerada para todos os fins no tocante à reconvenção, corrigindo-se o valor atribuído pelos réus.

No tocante ao mérito da demanda reconvenicional, já se discorreu sobre a impossibilidade de os réus cobrarem do autor os valores que alegam ter desembolsado para fazer frente às despesas com a conservação do imóvel.

A aplicação da multa prevista na cláusula 21ª está intimamente ligada com o suposto descumprimento do contrato por parte do autor, consistente em ter entregue o imóvel em condições inabitáveis. Esta pretensão restou excluída pelo fato de inexistir vistoria prévia à época do início da locação. Por óbvio, presumindo-se que os réus visitaram o local antes de nele se instalar e o receberam em perfeito estado, não há que se falar em descumprimento das obrigações por parte do locador, sendo indevida a multa postulada.

A sanção prevista artigo 940, do Código Civil, pressupõe má-fé daquele que cobra. O autor deduziu seu pedido com base no contrato de locação mantido entre as partes, cujo aluguel e demais encargos não foram pagos pelos réus na data convencionada, embora tenham usufruído do imóvel por 10 meses. Então, não se pode imputar esta conduta ao autor, porque tanto o aluguel quanto as despesas ordinária (água, luz e IPTU) são a ele devidas.

Não é caso de condenação de qualquer uma das partes às penas de litigância de má-fé, uma vez não constatado dolo específico em relação às condutas previstas no


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

artigo 80, do Código de Processo Civil, pois ambas tentaram demonstrar em juízo a possibilidade de acolhimento de suas alegações e, embora vencidas em parte de seus pleitos, não se pode concluir de forma automática que tenham faltado com os deveres de probidade e boa-fé impostos pelo legislador processual.

Não se pode desconhecer que *se a parte utiliza os meios disponíveis para a defesa dos seus direitos, não se pode pretender, pelo vigor com que litigam, que exista fundamento para a condenação por litigância de má-fé (RSTJ 132/338)*. E ainda que *a aplicação de penalidades por litigância de má-fé exige dolo específico, perfeitamente identificável a olhos desarmados, sem o qual se pune indevidamente a parte que se vale de direitos constitucionalmente protegidos (ação e defesa) (STJ. REsp 906.269/BA, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, 3ª T., j. 16/10/2007)*.

Por fim, no tocante ao pedido de supressão de expressões lançadas pelo autor em suas petições (fl. 414), além da impossibilidade técnica da medida, por se tratar de autos eletrônicos, percebe-se que as orações foram proferidas no contexto da causa e estão inseridas no âmbito do exercício do direito de defesa. De todo modo, nada impede que os potenciais prejudicados busquem eventuais providências de natureza disciplinar, civil ou penal em sede própria.

Ante o exposto:

I – julgo procedente em parte o pedido, para condenar os réus a pagar ao autor: a) o aluguel do imóvel no valor de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), acrescido de atualização monetária, pelo índice adotado no contrato (IGPM/FGV), e juros de mora, de 1% ao mês, ambos contados da data do vencimento; b) os valores referentes às despesas com água, luz e IPTU, acrescidos de atualização monetária, pelos índices da tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar de cada desembolso, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da data da citação; diante da sucumbência recíproca, os réus suportarão 80% das despesas processuais e o autor arcará com o remanescente, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil; considerando que os honorários advocatícios são direito do advogado, sendo vedada a compensação, nos termos do artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, condeno os réus ao pagamento de honorários advocatícios em favor do advogado do autor, arbitrados em



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

10% (dez por cento) do valor atualizado da condenação, e condeno o autor a pagar ao advogado dos réus honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o proveito econômico obtido (valor atualizado de R\$ 12.000,00 postulados na inicial), observada a parcela de pedidos rejeitados, o proveito econômico obtido por cada uma das partes, o resultado da demanda e os demais critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil;

II – julgo improcedente a reconvenção; condeno os réus/reconvintes ao pagamento das despesas processuais, além de honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa (valor corrigido da reconvenção), quantia que está em consonância com as diretrizes e critérios do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Em consequência, **julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

O valor da causa atribuído à reconvenção fica corrigido de ofício para **R\$ 106.184,78, o que deverá ser alterado no sistema informatizado.** Providencie o cartório. Os réus têm o prazo de 15 (quinze) dias para complementar o valor das custas iniciais (fl. 300).

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 18 de outubro de 2018.

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