



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 Físico nº: **0013300-29.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Maria Carmo da Silva**
 Requerido: **Deir Novato da Silva e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Silvio Moura Sales**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

DECIDO.

Trata-se de ação em que a autora alegou ter locado imóvel de sua propriedade a terceira pessoa, figurando os réus como fiadores no instrumento celebrado.

Alegou ainda que o locatário desocupou o imóvel antes do término da locação sem comunicar-lhe e sem pagar o aluguel correspondente, além de provocar vários danos no prédio.

Almeja ao recebimento de quantias que considera devidas.

Extraí-se dos autos que os réus foram fiadores em locação firmada entre a autora e terceira pessoa, desejando ela o recebimento de: a) aluguel não pago pelo locatário; b) importância gasta para a reparação do imóvel locado em virtude de danos causados pelo locatário; c) multa pelo término antecipado da locação, com a desocupação do imóvel sem que fosse comunicada por escrito a respeito; d) honorários advocatícios estipulados no contrato de locação.

O exame dessas verbas há de ser feito separadamente.



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

Quanto ao aluguel não pago pelo locatário, compreenderia o período entre 24/03/2013 (quando foi realizado o último pagamento por ele) e 07/04/2013 (quando aconteceu a desocupação do imóvel) – fl. 04, item 4.

Os réus alegaram que tal soma seria indevida porque no início da locação o primeiro aluguel foi quitado antecipadamente, de sorte que quando sucedeu a saída do locatário do imóvel aquela soma serviu ao pagamento do espaço de tempo em que ele morou no local, inferior a um mês.

A testemunha José Davi Daniel – locatário do imóvel – confirmou que fazia os pagamentos dos aluguéis de forma antecipada, fato não refutado especificamente pela autora.

Esta, ao contrário, em réplica modificou a versão exordial para asseverar que o locatário sequer teria feito o pagamento do aluguel vencido em 23/03/2013, permanecendo em atraso a propósito dessa obrigação por quarenta e cinco dias.

Bem por isso, o primeiro aluguel recebido antecipadamente satisfaz trinta dias da locação, permanecendo quinze em aberto.

A alteração da explicação dada, máxime na extensão em se deu e sem que houvesse qualquer justificativa para tanto, milita em desfavor da autora, firmando a certeza de que realmente houve o pagamento antecipado dos aluguéis, inexistindo em consequência débito em aberto por força da desocupação do imóvel.

Quanto aos danos havidos no prédio, reputo que a autora não amealhou provas suficientes dos fatos constitutivos de seu direito no particular.

Tocava-lhe fazê-lo a teor do art. 333, inc. I, do Código de Processo Civil, mas ela não se desincumbiu satisfatoriamente desse ônus.

Na verdade, restou admitido pela mesma a fl. 55, último parágrafo, que não foi formalizado o laudo de vistoria do imóvel no início da locação, desconhecendo-se por isso qual era então sua precisa situação.

Como se não bastasse, não ficou patenteado com a necessária segurança que o réu não o tivesse conservado por desídia durante o tempo em que lá permaneceu e muito menos que lhe tivesse causado danos certos passíveis de ressarcimento à autora.

Não foi produzido um único dado material concernente ao assunto, revelando-se a prova oral produzida contraditória (as testemunhas Roseli Romoaldo de Paula e Maria Antonia de Oliveira Martins asseveraram que o imóvel foi deixado em condições piores do que ostentava no princípio da locação por culpa do locatário, enquanto José Davi Daniel prestou depoimento em sentido oposto) e insuficiente para a configuração de danos precisos e em extensão determinada (as referências de Roseli e Maria Antonia quanto ao tema foram genéricas, insuscetíveis para dar a convicção do que realmente teria sucedido).

A autora nesse contexto não faz jus às verbas pleiteadas.



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

Quanto à multa cobrada, seria devida pelo término da locação antecipadamente e sem que a autora fosse comunicada a respeito.

É incontroverso que a desocupação do imóvel teve vez nessas condições e que a autora não foi cientificada da saída na forma estipulada pela cláusula 8ª, § 3º, do contrato (fl. 16), tanto que os réus admitiram que tal se deu.

Eles, porém, asseveraram que o locatário assim o fez em curto espaço (somente quinze dias antes do término da locação) e atendendo a solicitação da autora para a retomada do imóvel.

A testemunha Maria Antonia de Oliveira Martins, arrolada pela própria autora, reconheceu que ouviu dela a menção de que desejava retornar para a casa em apreço, onde morara antes de locá-la, e que conversaria com o locatário a propósito.

Já o locatário, José Davi Daniel, confirmou que a autora lhe disse que ao término da locação voltaria a morar no imóvel, fato que pelo que restou apurado realmente aconteceu.

Diante das peculiaridades assinaladas, penso que o descumprimento contratual não se perfez.

A despeito da falta de comunicação escrita à autora da desocupação, isso se verificou muito próximo ao término da locação e foi precedido de manifestação explícita da mesma junto ao locatário para ocupar novamente o imóvel.

Em consequência desse aspecto e da efetiva volta da autora, o descumprimento daquela formalidade não assume maior relevância e muito menos abre margem a cobrança de multa correspondente a três aluguéis, evidente a desproporção entre os parâmetros estabelecidos.

Por fim, os honorários postulados pela autora não têm lugar aqui porque, a par de decorrerem de cláusula contratual, sua imposição implicaria desobediência às avessas da regra inserta no art. 55 da Lei nº 9.099/95.

A conjugação desses elementos conduz à rejeição da pretensão deduzida pela autora.

Idêntica solução aplica-se ao pedido contraposto formulado pelos réus.

Ele funda-se em quantia correspondente ao aluguel antecipadamente pago pelo locatário, decorrendo do fato de não ter permanecido no imóvel até o final da locação, bem como na multa prevista no art. 43, inc. III, da Lei nº 8.245/91.

Quanto àquela, consiste em valor pago a maior pelo locatário, fazendo somente ele jus a pleitear a respectiva devolução.

Os réus não desembolsaram os valores locativos e em consequência não poderão propugnar por qualquer restituição a qualquer título.

Já a multa aludida tem conotação criminal e não poderá por isso ter lugar na presente esfera.



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

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTES** a ação e o pedido contraposto, mas deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

P.R.I.

São Carlos, 07 de junho de 2014.

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