



**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: **1005248-90.2014.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Felipe Calleres Amaral dos Santos**  
 Requerido: **Aparecida Cesario Blanco 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 o autor alegou ter alugado imóvel que especificou, o qual posteriormente veio a saber ser objeto de alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal.

Alegou ainda que no curso da locação recebeu notificação para que deixasse o imóvel em dez dias, de modo que almeja ao recebimento de indenização para a reparação dos danos que suportou.

A preliminar de ilegitimidade passiva ad causam arguida pela ré **PREDIAL** entrosa-se com o mérito da causa e como tal será apreciada.

Extraí-se dos autos que o autor locou da segunda ré em 27 de março de 2013 imóvel situado na Alameda das Rosas, 565, tendo o contrato vigência de três anos (fls. 12/15).

É certo, outrossim, que tal imóvel foi dado em garantia de empréstimo contraído pela empresa Antonio Carlos Blanco – EPP, constando averbação nesse sentido feita junto ao Registro Imobiliário em 13/05/2009 (fl. 20).

Já em 03 de janeiro de 2014 o autor foi notificado pela Caixa Econômica Federal a desocupar o prédio em dez dias (fls. 21/22).



**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**

Assentadas essas premissas, reputo de início que a declaração de nulidade do contrato de locação, máxime acompanhada do pedido de devolução dos aluguéis pagos pelo autor, não se justifica.

Independentemente de analisar o impacto que a alienação fiduciária do imóvel poderia ter em relação ao contrato celebrado, é indiscutível que durante certo lapso de tempo o autor usufruiu desse bem, pagando o locativo como contrapartida.

Tal situação estabilizou-se com esses contornos e nada conferiria lastro à possível devolução dos pagamentos levados a cabo pelo autor, o que de resto abriria ensejo ao seu enriquecimento sem causa em detrimento da locadora.

No particular, portanto, não vinga o pleito exordial.

Já quanto à multa prevista em caso de eventual infração contratual (cláusula VII, 2 – fl. 13), a primeira ré observou que teria sido dispensada pelo autor em negociação feita entre as partes (fl. 80, segundo parágrafo).

No mesmo diapasão foi o depoimento da testemunha Deborah de Campos Gonçalves Antonio, a qual acrescentou que houve compensação entre o valor devido a esse título e os aluguéis vencidos até a desocupação do imóvel (em março de 2014) e os reparos a cargo do autor.

A despeito da inexistência de documento específico sobre o assunto e da negativa do autor quanto ao tema, é certo que ele entregou as chaves do imóvel apenas em 17 de março de 2014 (fl. 97) e que havia reparos a fazer no prédio (fls. 95/96).

Diante desse contexto, seria de rigor para o afastamento de quaisquer dúvidas que o autor fizesse prova do pagamento dos aluguéis até a efetiva desocupação do imóvel, bem como que suportou o reparo para que ele retornasse ao status quo ante.

Como isso não sucedeu, é crível a transação noticiada pela ré, o que conduz à rejeição do pedido em pauta.

Por fim, faz jus o autor à reparação dos danos morais que suportou.

Qualquer pessoa mediana que estivesse em seu lugar se veria diante de situação extremamente constrangedora e aflitiva ao saber no início do ano que deveria desocupar o imóvel em que residia no prazo de dez dias.

Ele foi então obrigado a diligenciar a imediata mudança para outro imóvel e mesmo contando com o apoio da primeira ré que viabilizou nova locação antes do final do mês experimentou abalo que foi muito além do mero dissabor da vida cotidiana.

Sua condição pessoal, realçada pela testemunha José Luciano Marques, reforça essa certeza, tendo o autor à época prazos para cumprir com solicitação de bolsa e qualificação de seus trabalhos.

É o que basta à configuração dos danos morais indenizáveis.



**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 valor postulado está em consonância com os critérios usualmente empregados em casos afins (condição econômica das partes e grau do aborrecimento experimentado, de um lado, bem como a necessidade da fixação não constituir enriquecimento indevido da parte e nem aviltar o sofrimento suportado, de outro lado), devendo prevalecer.

Ressalvo por relevante que a responsabilidade solidária das rés é patente.

A primeira como administradora do imóvel não obrou com a devida cautela para apurar a real condição deste, o que seria possível se obtivesse simples certidão junto ao Registro Imobiliário.

Tal conduta, corriqueira e inerente ao encargo assumido, evitaria todo o problema que posteriormente aconteceu, de sorte que haverá de arcar com as consequências de sua desídia.

O mesmo se diga da segunda ré, pouco importando que a dívida teria sido contraída por seu falecido marido.

Como proprietária do imóvel, tinha o dever de colocá-lo em locação em situação regular, mas isso não sucedeu.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar as rés a pagarem ao autor a quantia de R\$ 5.000,00, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

Caso as rés não efetuem o pagamento da importância aludida no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, o montante da condenação será acrescido de multa de 10% (art. 475-J do CPC).

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, 29 de dezembro de 2014.

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