

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****4ª VARA CÍVEL****RUA DOS LIBANESES, N. 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1006253-80.2017.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Borsari Imóveis Ltda.**
 Requerido: **José Rubens Cardoso Júnior e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Glauce Helena Raphael Vicente Rodrigues**

Vistos.

Trata-se de ação ordinária de cobrança de aluguéis e acessórios, proposta por **CELIMAR INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE RODOS E VASSOURAS LTDA (Locadora)** representada por sua administradora **BORSARI IMÓVEIS LTDA** em face de **JOSÉ RUBENS CARDOSO JÚNIOR** e **FERNANDA DE ANDRADE CARDOSO; FABIANO COUTO CARDOSO** e **RENATA CRISTINA DE FARIAS CARDOSO**, pelos fatos que se expõe a seguir: em 14 de agosto de 2014, a Locadora, por sua administradora Borsari Imóveis, locou um imóvel de sua propriedade, localizado à Rua Salvador de Cápuia nº235, Distrito Industrial, nesta comarca, mediante contrato de locação de imóvel Não Residencial, pelo período de 48 meses, com início em 14 de agosto de 2014 e término previsto para 13 de agosto de 2018, com valor mensal de aluguel de R\$5.138,26, acrescidos das parcelas o IPTU e se Seguro contra incêndio, tendo por fiadores os requeridos **FABIANO FERNANDO COUTO** e sua esposa, **RENATA CRISTINA FARIAS COUTO**. No dia 13 de abril de 2017, os locatários desocuparam o imóvel, (recibo provisório de entrega das chaves – fls. 21), porém, não providenciaram a limpeza do bem; além disso, ficaram em débito os aluguéis vencidos em 14/03/2017, mais o equivalente aos 29 dias restantes até o dia 13/04/2017, bem como parcelas de IPTU e Seguro. Assim, pedem sejam os requeridos condenados ao pagamento do valor de R\$16.895,34, corrigido até dia 30/05/2017.

Citados, os requeridos apresentaram contestação nas fls. 83/99, alegando, quanto ao mérito, após deduzir preliminar, que houve mora do sócio proprietário do imóvel, sendo responsável pelo atraso na entrega definitiva das chaves; discordou do pagamento dos serviços de limpeza e da multa contratual. Pediu a improcedência da ação ou subsidiariamente seja reconhecida “culpa concorrente”.

Réplica nas fls. 137/143.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Rejeita-se a preliminar arguida em contestação invocada ao argumento de que a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, N. 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

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

autora não postulou pela designação de audiência de conciliação.

Não há nulidade a ser reconhecida. A uma porque, o próprio juízo relegou para momento oportuno a apreciação sobre a conveniência da sua designação (fls. 41/42). A duas, porque não se verifica da contestação manifestação de interesse na conciliação, não se verificando qualquer proposta concreta de acordo.

No mérito, a ação é parcialmente procedente.

A análise dos elementos probatórios carreados aos autos indica a efetiva contratação, a condição da autora de locadora do imóvel não residencial descrito na petição inicial, bem como a condição de locatários dos dois primeiros requeridos e de fiadores dos dois últimos.

Verifica-se, ainda, que a entrega das chaves ocorreu em 13.04.2017, sendo cobrados, conforme cálculos da inicial, aluguéis referentes ao mês de março/17 (vencimento: 14.03.2017) e mais 29 dias (vencimento: 13.04.2017), além de IPTU, taxas de seguro, multa, correção monetária, juros, despesas com a limpeza do imóvel e honorários advocatícios contratuais.

A insurgência contra a cobrança dos aluguéis não se justifica.

Conforme relato feito em contestação e como também se infere da notificação de fls. 115/118, os locatários pretendiam deixar o imóvel em dezembro de 2016. Todavia, na data da desocupação, o caminhão contratado para fazer a mudança abalroou a parede da frente do imóvel, sendo necessária a sua reparação pelos locatários, em vista da obrigação de entregar o bem locado em perfeito estado.

Ocorre que, para a realização dos reparos na parede danificada, os requeridos socorreram-se de seguro que cobria os referidos danos. Nesse passo, é de se observar que não consta dos autos maiores elementos acerca do referido seguro e do seu beneficiário. De qualquer modo, aduzem os requeridos que houve atraso na conclusão da reforma em virtude da demora na liberação da quantia pela Seguradora, provocada por desídia do representante legal da autora em fornecer documentação exigida pela Seguradora.

Em que pesem as alegações no sentido da desídia da autora, não se pode imputar a esta a responsabilidade pela demora na entrega das chaves. Ressalvado melhor entendimento de Instâncias Superiores, inexistente obrigação legal que impunha à locatária de fornecer documentação necessária para a liberação de seguro de terceira pessoa para que o locatário devolva o imóvel nas condições em que o recebeu.

Em outras palavras, ao locatário cumpria entregar o imóvel em perfeito estado, não se podendo imputar à locadora a obrigação de fornecer documentos de que o primeiro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, N. 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

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

necessitava para liberar o seguro e então cumprir a obrigação de promover a reforma do imóvel.

Ainda que se reconheça que poderia ter havido a colaboração da autora com a liberação do seguro com o qual os requeridos contavam, não há como responsabilizá-la pela demora na conclusão da reforma e consequentemente pela mora na entrega das chaves.

Assim, devidos os alugueis referentes ao mês de março/17 (vencimento: 14.03.2017) e mais 29 dias (vencimento: 13.04.2017), além de IPTU e taxas de seguro.

Quanto à multa contratual, é devida na medida em que a par de encontrar correspondência com o documento de fls. 145/150 (Termo de Ajustamento de Conduta celebrado com o MP), está prevista na cláusula 29 do contrato de locação (fls. 19).

De ressaltar-se apenas que foi calculada erroneamente, sendo devida no valor de R\$ 1.284,56, que se chega ao se considerar tempo que restava para o término do contrato.

Incidem, ainda, sobre o valor devido, honorários advocatícios de 20%, conforme previsão no parágrafo 6º da cláusula 3ª do contrato, juros de mora e correção monetária nos termos do parágrafo 4º da cláusula 3ª do contrato.

Exclui-se, por fim, a cobrança dos serviços de limpeza (R\$ 1.200,00), acolhendo-se os argumentos lançados em contestação.

Conforme se verifica da vistoria inicial (fls. 122/130) o imóvel, quando locado, “necessitava de limpeza”, sendo certo que a vistoria final, ainda que assinada pelo locatário, foi por ele contestada (fls. 131), não se justificando a cobrança dos serviços especificados nas fls. fls. 08, referentes justamente à limpeza do imóvel.

Como é sabido, para o acolhimento do pedido de reparação do imóvel locado após a desocupação pelo inquilino é imprescindível a prova do efetivo estado do imóvel quando do início da locação bem como do seu estado quando recebido em devolução. Isso porque não tem o locatário a obrigação de devolver o imóvel totalmente isento de deteriorações.

Veja-se o disposto no inciso III do artigo 23 da Lei 8.245/1991, *in verbis*:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

(...)

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

Da leitura do dispositivo supra, infere-se que somente o uso anormal, que extrapola o ordinário e causa danos ao imóvel, enseja a responsabilização à reparação desses danos.

Neste sentido, é a lição de Sylvio Capanema de Souza: “O imóvel locado deverá

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****4ª VARA CÍVEL****RUA DOS LIBANESES, N. 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

ser restituído nas mesmas condições, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal. Sendo a locação um contrato de duração, que se projeta no futuro, através de atos reiterados de execução, não seria possível a restituição da coisa rigorosamente no mesmo estado, pelo que constou do inciso a ressalva de sua parte final. O decurso do tempo deixa marcas indeléveis e inevitáveis, tanto nas pessoas, quanto nos materiais, e por mais cuidadoso que fosse o locatário, após um certo tempo, o imóvel apresentaria danos, que lhe não são imputáveis.” (A Lei do Inquilinato Comentada, 9ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2014, pág. 128).

Daí a importância dos laudos de vistoria de entrada e de saída do imóvel a permitir a comparação entre o estado do edifício locado no início da posse do locatário, e seu estado final com o encerramento do ajuste.

Na hipótese dos autos, como acima se frisou, verifica-se que já da vistoria inicial do imóvel constava que este necessitava de limpeza, de forma que não se pode impor ao locatário a obrigação de devolvê-lo em condições diversas das que o recebeu.

Note-se, ademais, que, em vista dos serviços relacionados no documento de fls. 08, não se verifica a ocorrência de deteriorações decorrentes do uso anormal do imóvel. Logo, indevida a cobrança pretendida pela autora a título de limpeza do imóvel.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação, para o fim de condenar os requeridos ao pagamento dos aluguéis referentes ao mês de março/17 (vencimento: 14.03.2017) e mais 29 dias (vencimento: 13.04.2017), além de IPTU e taxas de seguro; multa contratual, no valor de R\$ 1.284,56, incidentes juros de mora de 1,0% ao mês e correção monetária nos termos da tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, excluída a cobrança referente aos serviços de limpeza do imóvel (R\$ 1.200,00).

Sucumbente minimamente a autora, condeno o autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 20% do valor da causa.

Publique-se. Intimem-se.

Araraquara, 12 de setembro de 2018.

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