



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

SENTENÇA

Processo nº: 1004333-37.2018.8.26.0037
 Classe - Assunto Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Moral
 Requerente: Lucas David Galvani
 Requerido: Teddework Imobiliária Ltda

Juiz de Direito: Dr. Rogerio Bellentani Zavarize

Vistos.

Trata-se de ação indenizatória, alegando que em 25.01.2017 celebrou com a ré contrato de locação do imóvel especificado, mas o apartamento tornou-se inabitável em razão dos pisos se desprenderem. Afirma que entrou em contato com a ré para os reparos, mas ela não tomou qualquer providência, razão pela qual deixou o imóvel e arcou com os valores do aluguel e condomínio até o dia em que permaneceu no apartamento, além da quantia destinada aos reparos e frete da mudança. Atribui à requerida a responsabilidade pela rescisão do contrato, pois diz que ela não entregou o imóvel em perfeitas condições de uso e entende que deve ser ressarcido das despesas elencadas. Entende que o fato gera o dever de reparar o dano moral que declara ter sofrido. Requereu a procedência para obter condenação ao pagamento de indenização por dano material no valor de R\$1.310,00 e indenização por dano moral no valor de R\$7.000,00.

Dispensado o relatório (art. 38 da Lei nº 9.099/95), passa-se à motivação e à decisão.

O julgamento da lide no estado em que se encontra é possível, porque a matéria é de direito e de fatos já comprovados, sendo desnecessária a produção de outras provas (art. 139, II, e 355, I do Código de Processo Civil).

A ré alega ser parte ilegítima para figurar no polo passivo da ação. Com efeito, a requerida não deve responder à demanda, mas nem por isso é caso de decretar a ilegitimidade de parte, pois a situação permite o julgamento do mérito, com arrimo no art. 488 do Código de Processo Civil, com decreto de improcedência em relação a ela, como normalmente se faz neste juízo.

O Código de Processo Civil opta pela primazia do julgamento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

do mérito, evitando, quanto possível, decisões de natureza eminentemente processual, para que a lide seja resolvida. Assim se verifica de alguns dispositivos (art. 4º: “solução integral do mérito”; art. 6º: “decisão de mérito justa e efetiva”; e com maior destaque o art. 488: “Desde que possível, o juiz resolverá o mérito sempre que a decisão for favorável à parte a quem aproveitaria eventual pronunciamento nos termos do art. 485”).

O julgamento de mérito é mesmo sempre preferível, quando isso for possível, porque leva à produção da coisa julgada material e encerra de vez a lide, não permitindo novas proposituras futuras, uma vez que a pretensão é acolhida ou rejeitada em caráter definitivo.

Afirma o autor que em razão dos pisos do imóvel locado terem se desprendido do contrapiso, ele rescindiu o contrato de locação, tendo em vista a requerida não ter providenciado o reparo necessário.

A ré argumenta que, mesmo não sendo a responsável pelos reparos, entrou em contato com a locadora para informar o ocorrido, bem como manteve comunicação com o requerente para informá-lo sobre os prestadores de serviços que visitaram o imóvel, solicitando-lhe, ainda, que entrasse em contato com o irmão da locadora, que se encarregaria dos reparos, para combinarem um horário para comparecer ao local (págs. 85/100).

Evidentemente, a requerida não possui nenhuma responsabilidade sobre os fatos narrados pelo autor, pois o dever de entregar imóvel para locação em condições de uso é do proprietário locador, conforme dispositivo legal (art. 22, I da lei nº 8245/91).

Além disso, o autor visitou esse e outros imóveis antes de optar pela locação do apartamento, conforme documentos assim comprovando (págs. 81/84), tendo decisiva participação na escolha.

Ademais, no laudo de vistoria, o qual não foi contestado à época pelo requerente, consta que apenas que o piso da sala, e próximo à porta, estava oco e com falhas no rejunte (págs. 25/28).

Logo, razão não assiste ao autor ao afirmar que o imóvel não foi entregue em condições de uso.

O dano, conforme comprova o e-mail enviado pelo autor, ocorreu em agosto/2017, sete meses após o início da locação.

Outrossim, pelo acervo probatório dos autos, a requerida não se manteve inerte às reclamações do autor, que foram repassadas à proprietária do imóvel e com ele manteve contato para agendar nova vistoria e visita dos prestadores de serviços.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

Mesmo considerando que fosse fato sobre o qual a responsabilidade recaísse sobre a ré, não há possibilidade em exigir o ressarcimento pelas despesas pelo frete e pintura do imóvel.

A pintura do imóvel é responsabilidade do locatário em razão da obrigação em devolver o imóvel no estado em que recebeu. A previsão é contratual (cláusula sexta: pág. 15) e legal (art. 23, III, da Lei nº 8.245/91), portanto, inafastável.

No que tange ao valor do frete, não há fundamentação alguma para o ressarcimento.

Oportuno consignar que o parágrafo único da cláusula sexta do contrato prevê que na hipótese de o imóvel se deteriorar no curso da locação, no todo ou em parte, sem culpa do locatário, a ponto de não mais servir ao uso a que se destina, ou tiver sua utilidade reduzida, tudo mediante comprovação através de laudo técnico, poderá ele pedir a redução proporcional do aluguel ou resolver o contrato (pág. 17). E pela última hipótese optou o autor.

Quanto à pretensão de receber indenização por dano moral, não procede.

O fato não pode ser considerado um ilícito gerador de dano moral indenizável. Não tem aptidão ou potencial para causar angústias ou estigmas de expressão.

Não se revelou nenhum ato mais sério que pudesse justificar a indenização por dano moral, pois não se vislumbra dano efetivo.

Com efeito, não pode ser admitida a concessão de indenização por fatos comuns e sem aptidão a causar dano, sob pena de banalização do instituto, como ensina a doutrina:

"Nessa linha de princípio, só deve ser reputado dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia a dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos". (Cavaliere Filho, Sergio. Programa de Responsabilidade Civil. 11ª ed. São Paulo: Atlas, 2014. p. 111).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

Caminha assim a jurisprudência, como ocorreu em julgamento de apelação a confirmar sentença por nós proferida:

“DANO MORAL – NÃO CONFIGURAÇÃO. O ressarcimento por dano moral não pode decorrer de qualquer melindre ou suscetibilidade exagerada, do mero aborrecimento ou incomodo. É preciso que a ofensa apresente certa magnitude para ser reconhecida como prejuízo moral.” (TJSP; 26ª Câ. Direito Privado; Ap. c/ Rev. nº 1.211.218-0/4; Franca; rel. Des. Renato Sartorelli; j. 14.04.2009).

Por fim, a requerida impugnou o pedido de assistência judiciária formulado pelo autor, afirmando que seus pais têm renda de R\$11.500,00. Ele respondeu ao incidente, insistindo na obtenção do benefício.

A concessão, ou não, do benefício é fundamentada com a aferição das condições da parte que o postula e não utilizando-se das condições de seus familiares. Não vieram aos autos suficientes elementos de convicção para negar a assistência judiciária ao autor, a qual não pode ser negada em razão da renda mensal de seus pais, que não integram a demanda. Sabe-se que, em casos tais, a solução é deferir o pedido, para não acarretar qualquer forma de cerceamento ao direito de acesso à jurisdição.

Para os fins do art. 489, §1º, IV do Código de Processo Civil, não há outros argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada e que não tenham sido considerados e valorados.

Diante do exposto, julgo IMPROCEDENTE a pretensão. Não há sucumbência nesta fase (art. 55 da Lei nº 9.099/95).

O recurso cabível é o inominado (art. 41 da Lei nº 9.099/95). O preparo compreende as custas dispensadas em primeiro grau (art. 54, parágrafo único, da Lei nº 9.099/95 e art. 4º, I e II da Lei Estadual nº 11.608/03, com as alterações da Lei nº 15.855/15); é a soma de 1% do valor da causa ou cinco Ufesp (o que for maior), mais 4% da causa ou cinco Ufesp (o que for maior).

Com trânsito em julgado e sem pendências, providencie-se o arquivamento dos autos digitais.

Publique-se. Intimem-se.

Araraquara, 02 de agosto de 2018.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006