


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
SENTENÇA

Processo Digital nº: **1007022-88.2017.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Luis Paulo Falconi**
 Requerido: **Mega Food Refeições Ltda - EPP e outros**

Juiz de Direito: Dr. **João Roberto Casali da Silva**

Vistos.

-

LUÍS PAULO FALCONI ajuizou ação de **COBRANÇA** contra **MEGA FOOD REFEIÇÕES LTDA. EPP., MICHEL WIAZOWSKI ROCHA e SAMARA FORNARA PEDROTTI ROCHA**, alegando, em resumo, que firmou com os acionados contrato de locação de imóvel residencial situado na Avenida Rodrigo Fernando Grillo, 578 - Torre A2 - Apto.85 - Condomínio Reserva dos Oitis - Jardim dos Manacás, nesta cidade, com início em 18.09.2015. Explica que o imóvel foi desocupado em março/2017 e, permanecendo em aberto aluguéis, despesas condominiais, e que em vistoria final constatou-se que o imóvel locado precisava de reparos. Pleiteia a condenação dos requeridos ao pagamento da importância de R\$ 8.494,16 (oito mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e dezesseis centavos).

Os requeridos apresentaram defesa, rebatendo as alegações iniciais. Aduzem que o imóvel dado em locação, encontrava-se inabitável, por conta de problemas estruturais, e que foi restituído em 15.12.2016, data em que disponibilizado para vistoria, por conta de locação de outro imóvel, com intermediação na mesma Administradora. Impugnaram, assim, a cobrança de aluguéis, demais encargos da locação e os reparos descritos pelo autor e os valores pretendidos.

Foi realizada a audiência de instrução e julgamento, sem produção da prova oral.

1007022-88.2017.8.26.0037 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Em alegações finais, reiteraram os litigantes suas manifestações anteriores.

Breve é o relatório.

DECIDO.

Trata-se de ação na qual o locador pleiteia indenização dos requeridos, por conta de danos causados no imóvel locado.

O pedido inicial deve ser julgado improcedente.

Dispõe o artigo 23, da Lei 8.245/91:

"O locatário é obrigado a:

...

III – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal".

No caso dos autos, para que o pedido inicial fosse acolhida, haveria o locador de comprovar sua premissa inicial, da efetiva existência de mau uso do imóvel, e que as apontadas deteriorações não seriam decorrentes do uso ordinário do imóvel. E tal prova, reconheça-se, não há neste processo.

Do contrário, a prova documental apresentada é apta a confirmar a tese trazida pelos requeridos, de que o imóvel dado em locação apresenta falhas em sua construção e que os danos constatados ao final da locação delas decorrem, e não da ação dos inquilinos.

Com efeito, os requeridos apresentaram mensagens eletrônicas, da época em que ocupavam o imóvel, alertando para a constatação de problemas que se relacionavam, no mais das vezes, à infiltrações e umidade no imóvel. Veja-se, por exemplo, a missiva de pág. 155, encaminhada em 10.06.2016, à Administradora do imóvel.

Na mesma diretriz, é a prova emprestada apresentada.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Apontaram os acionados para existência de outra ação judicial, movida pelo Condomínio contra as empresas construtoras do imóvel, instruída com levantamento técnico, no qual o profissional responsável aponta que *"após vistoria no condomínio nos deparamos com várias patologias que se tratam de defeitos construtivos. Os problemas apontados no presente trabalho decorrem de falha no material e mão de obra empregada quando da execução da obra"* (pág.234).

Pondere-se que os problemas apontados no laudo pericial são compatíveis com as alegações dos requeridos quanto à origem dos problemas relatados na peça inicial.

Em sentido contrário, é pertinente afirmar que não há prova documental, técnica ou oral que acene para o mau uso do imóvel.

Relembre-se que, conforme previsão do artigo 373, I, do Código de Processo Civil, caberia aos autores a apresentação e prova idônea, segura e convincente de suas alegações.

Pertinente lembrar o ensinamento de Humberto Theodoro Júnior:

"Não há um dever de provar, nem à parte contrária assiste o direito de exigir prova do adversário. Há um simples ônus, de modo que o litigante assume o risco de perder a causa se não provar os fatos alegados dos quais depende a existência do direito subjetivo que pretende resguardar através de tutela jurisdicional. Isto porque, segundo máxima antiga, fato alegado e não prova provado é o mesmo que fato inexistente" (Curso de Direito Processual Civil Teoria geral do direito processual civil e processo de conhecimento, Rio de Janeiro: Forense, 2007, pág. 478).

Na mesma diretriz, é a lição de Ovídio Baptista da Silva:

"Como todo o direito se sustenta em fatos, aquele que alega possuir um direito deve, antes de mais nada, demonstrar a existência dos fatos em que tal direito se alicerça. Pode-se, portanto, estabelecer, como regra geral no nosso sistema probatório, o princípio segundo o qual à parte que alega a existência de determinado fato para dele derivar a existência de algum direito, incumbe o ônus de demonstrar sua existência. Em resumo, cabe-lhe o ônus de produzir a prova dos fatos por si mesmo alegados como existentes"(Curso de Processo Civil, 6ª edição, volume 1, São Paulo, Revista dos Tribunais.2002, pág. 342).

Carlos Roberto Gonçalves não destoa desse entendimento e sintetiza:


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

“é de lei que o ônus da prova incumbe a quem alega (CPC, art. 333, I). Ao autos, pois, incumbe a prova, quanto ao fato constitutivo de seu direito; e ao réu, quando à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor (inciso II). A vontade concreta da lei só se afirma em prol de uma das partes se demonstrado ficar que os fatos, de onde promanam os efeitos jurídicos que pretende, são verdadeiros. A necessidade de provas para vencer, diz Wihelm KIsch, tem o nome de ônus da prova (Elementos de derecho procesal civil, 1940, p. 205). Claro está que, não comprovados tais fatos, advirá para o interessado, em lugar da vitória, a sucumbência e o não reconhecimento do direito pleiteado” (Frederico Marques, Instituições de direito processual civil, Forense, v. 3, pág. 379) (Responsabilidade Civil, 6ª edição, São Paulo: Saraiva, 1995, p. 646).

Em precedentes, ora invocados como razão de decidir, se estabeleceu:

"LOCAÇÃO – REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS - Artigo 23, Inciso III, da Lei 8.245/91 – Sem provas de que os danos tenham decorrido do mau uso do imóvel – ônus da prova que competia ao autor, segundo o art. 373, I, do Código de Processo Civil. Apelação não provida" (Apelação 1013263-15.2016.8.26.0037, da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Desembargador Sá Moreira de Oliveira, j., 26.02.2018, v.u.).

"LOCAÇÃO DE IMÓVEL – Ação de cobrança julgada improcedente – Apelação interposta pela locadora – Cerceamento de defesa – Inocorrência – Prova testemunhal que se mostra inidônea para comprovação do estado de conservação do imóvel locado, quando da devolução - Não comprovação dos danos alegados - Laudo de vistoria final que foi elaborado unilateralmente, sem a presença do locatário, sem prova de notificação para o ato - Não bastasse isso, verifica-se que a locatária pretende a cobrança do custo paga pintura do imóvel, com o que o locatário teria se obrigado contratualmente - Cláusula abusiva por afrontas a norma cogente do artigo 23, III, da Lei 8.245/91 - Sentença mantida - Recurso improvido" (Apelação 1006428-48.2014.8.26.0597, da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São paulo, Relator Desembargador Caio Marcelo Mendes de Oliveira, j., 20.10.2016, v.u.).

"Locação de imóvel. Cobrança. Ação ajuizada em face do ex-locatário e da fiadora. Ação julgada parcialmente procedente. Apelação dos réus. Renovação dos argumentos anteriores. Vistoria de saída do imóvel realizada após dois meses da desocupação sem a presença do locatário. Orçamentos elaborados de forma unilateral. Prova insuficiente. Valor não devido pelos apelados. Reembolso das despesas com contas de água e energia elétrica que não foram impugnadas no recurso. Despesas devidas. Sentença parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido" (Apelação 0067110-48.2012.8.26.0114, da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Desembargador Francisco



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Occhiuto Júnior, j., 27.10.2016, v.u.).

Portanto, deve ser acolhida a argumentação dos acionados, inclusive sobre a época de restituição do imóvel, vez que, na situação delineada, mostrava-se injurídica a resistência do autor em aceitar a restituição das chaves, condicionando a entrega à realização dos reparos. Por consequência, não podem ser tributados aos requeridos, também, os aluguéis e encargos da locação, discriminados na memória de págs.44/45.

Em suma, sem comprovação segura da correlação entre os reparos pretendidos e o sugerido mau uso do imóvel, e apontando a prova documental trazida para problemas estruturais no imóvel, impõe-se a rejeição da pretensão inicial.

Isso posto **JULGO IMPROCEDENTE** esta ação movida por **LUÍS PAULO FALCONI** contra **MEGA FOOD REFEIÇÕES LTDA. EPP., MICHEL WIAZOWSKI ROCHA** e **SÂMARA FORNARA PEDROTTI ROCHA**, rejeitando o pedido inicial. Sucumbente, responderá o autor pelo reembolso de eventuais custas processuais aos requeridos e honorários advocatícios fixados em 15% do valor atribuído à causa, atualizado.

P.R.I.

Araraquara, 22 de novembro de 2018.

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