



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: **1006528-96.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Locação de Imóvel**
 Requerente: **REINALDO CARMASSI**
 Requerido: **LUIS BERTRAND MITSUJI TANEGUTI e outros**

Prioridade Idoso

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 ao primeiro réu, figurando os dois últimos como fiadores.

Alegou ainda que o imóvel objeto da locação foi desocupado antes do prazo ajustado e em mau estado de conservação, de sorte que almeja à cobrança de valores que especificou.

O demonstrativo de fl. 07 atesta que as verbas postuladas pelo autor concernem ao aluguel proporcional do imóvel, à multa pela desocupação antecipada do mesmo, às despesas de água e luz e ao necessário à sua reparação.

Os réu não impugnaram a primeira delas.

Quanto à multa contratual, é incontroverso que o primeiro autor deixou o imóvel alguns meses após nele entrar, o que o obriga, bem como aos demais, ao pagamento da multa pleiteada.

O argumento que ofertaram para justificar a saída não os beneficia.



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

Isso porque o fato de ter ocorrido furto no imóvel não se afigura suficiente para eximir a responsabilidade dos réus, pouco importando que o autor não tenha atendido aos seus pedidos para a instalação de equipamentos de segurança.

Na verdade, tiveram os réus condições para a análise da situação da casa ao final alugada, inclusive quanto ao lugar em que se situa.

Se mesmo assim houveram por bem firmar a locação, inexistente respaldo para que pouco depois atribuísem ao autor a responsabilidade pela desocupação em decorrência de furto no local por deixar de lá instalar equipamentos de segurança.

Por outras palavras, a saída antecipada do prédio não pode ser creditada à omissão do autor pois ele não tinha a obrigação que lhe foi imputada.

Os réus, portanto, deverão arcar com o pagamento a esse título.

O mesmo se dá quanto às despesas de água e luz, inclusive à minguia de impugnação a respeito.

Solução diversa aplica-se ao pedido de ressarcimento pela pintura do imóvel.

Sobre o assunto, os réus trouxeram elementos idôneos de que cumpriram o que foi contratado (fls. 98/101), enquanto o autor não se desincumbiu do ônus de demonstrar no particular os fatos constitutivos de seu direito (art. 333, inc. I, do Código de Processo Civil).

O gasto apontado a fl. 98 inclusive foi contraído após a emissão do documento de fl. 25, não se extraindo das fotografias que instruíram a petição inicial base sólida à convicção de que a repetição dos serviços de pintura era de rigor.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar os réus a pagarem ao autor a quantia de R\$ 2.687,00, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

Caso os réus 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, 14 de novembro de 2014.

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