



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1005778-89.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Maria do Socorro Carvalho Rocha**
 Requerido: **Joaquim Garcia dos Santos**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

Maria do Socorro Carvalho Rocha intentou ação de cobrança em face de Joaquim Garcia dos Santos. Disse que locou ao requerido um imóvel residencial pelo prazo de 06 meses, contados a partir de 13/07/2016, com final em 13/01/2017, sendo de R\$650,00 mensais o valor do aluguel. Ocorre que quando recuperou o imóvel disse que ele não se encontrava nas mesmas condições em que recebido pelo réu, sendo necessários diversos reparos que listou à fl. 03, no valor de R\$4.566,48.

A parte requerida foi citada (fl. 54), não apresentando contestação (fl. 57).

Foi determinada a juntada de documentos pela autora (fl. 58), nada vindo aos autos além da justificativa de fls. 61/62.

É o relatório.
 Decido.

O feito se encontra pronto a julgamento, sendo desnecessárias quaisquer outras provas.

Não obstante a revelia, o requerimento da parte autora deve ser analisado, já que a ausência de contestação não leva, de forma inexorável, à procedência.

Pois bem, o contrato de locação está acostado às fls. 09/11, e teve seu início em 07/08/2016, com término em 07/02/2017, imaginando-se que a devolução do imóvel se deu próximo dessa data, já que não há informe correto na inicial. E nem se diga que foi juntada cópia de sentença de despejo, já que é obrigação da parte informar, na inicial, os fatos discutidos, o que não foi feito a contento.

Na cláusula sexta do contrato (fl. 09), se verifica que é obrigação do locatário conservar o imóvel, devendo devolvê-lo nas mesmas condições do recebimento que, segundo o


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

contrato eram de "perfeito estado de conservação e perfeito funcionamento **devendo observar o que consta no termo de vistoria.**" (grifos nossos)

Como contratos semelhantes são padrão, como regra, não se pode descuidar de seus termos, e quanto à conservação, há expressa referência ao "termo de vistoria", não juntado aos autos. Dessa forma, salta aos olhos que a requerente, logo de plano, descumpriu o contrato que celebrou, entregando o imóvel ao locatário sem que fosse vistoriado, não se podendo saber, por óbvio, quais as suas condições.

Não é só, porém. Pelas fotos de fls. 12/33, relativas aos reparos buscados, o que se verifica é que se trata de um imóvel antigo, e que os supostos danos não podem ter sido gerados no curtíssimo espaço de seis meses de locação. Às fls. 12/23 se verificam portões e janelas antigos e bastante enferrujados e deteriorados pela ação do tempo, longo, e não de meros seis meses. O mesmo ocorre às fls. 24/33, onde há paredes mofadas e janelas degradadas também pela ação do tempo.

Conforme o exposto, o que se percebe é que os danos mostrados pelas fotos não foram decorrentes do uso indevido do imóvel no curto espaço da locação, e sim da ação do tempo, não se podendo imputar ao requerido a responsabilidade por eles e, em decorrência, pelos reparos.

Como dito, estando ausente termo de vistoria do imóvel antes de sua entrega ao locatário, não se pode concluir que se encontrava "perfeito", como quis fazer crer o contrato, até porque as fotos são provas seguras de que o tempo degradou o bem, e não o locatário.

Tais constatações são evidentes e obrigação do juízo, e isso independe da ausência de defesa.

Assim, nos moldes do artigo 487, I, do CPC, julgo improcedente o pedido inicial

Pela sucumbência, a parte autora pagará as custas e despesas processuais, observada a gratuidade deferida.

Com o trânsito em julgado, archive-se.

PIC

São Carlos, 28 de setembro de 2017.

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