



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1005010-03.2016.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - ASSUNTOS ANTIGOS DO SAJ - RESTITUIÇÃO DE VALORES**
 Requerente: **Emiliano Medici Valério**
 Requerido: **Ivan Marques e outro**

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,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que o autor alegou ter locado imóvel e, quando o desocupou, houve exigências abusivas para sua reparação.

Alegou ainda que mesmo sem concordar cumpriu tais exigências, desejando agora a restituição dos valores que suportou sem que houvesse justificativa, a exemplo do ressarcimento dos danos morais que experimentou.

A preliminar de ilegitimidade *ad causam* suscitada pela segunda ré merece prosperar, preservado o respeito que tributo aos que perfilham entendimento diverso.

Isso porque ela enquanto administradora do imóvel nunca agiu em nome próprio ou na defesa de interesse seu.



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Ao contrário, sua atuação deu-se exclusivamente como representante do proprietário do imóvel, pessoa com quem foi estabelecido o vínculo jurídico com o autor.

Se porventura a segunda ré exorbitou em suas ações, deverá responder por isso perante a pessoa que representava, inexistente liame entre ela e o autor.

Assim, acolho a prejudicial arguida para reconhecer que a segunda ré não reúne condições de figurar como ré no processo.

No mais, a controvérsia estabelecida concerne a supostos gastos que o autor teve ao deixar imóvel locado em face do réu quando não havia motivo para tanto.

A leitura da petição inicial atesta que dois foram os aspectos a que se apegou o autor, vale dizer, a realização de pintura no imóvel, repetida por imposição do réu, e o reparo de pisos de madeira.

Entendo, porém, que não lhe assiste razão.

Relativamente ao primeiro aspecto, o contrato de locação contemplou a obrigação do autor em devolver o imóvel nas mesmas condições que o recebeu, utilizando inclusive materiais da mesma qualidade dos anteriormente usados (cláusula VI, 1 – fl. 09).

Acrescentou que incumbia a ele efetuar a pintura externa do imóvel (cláusula VI, 2 – fl. 09), além de ressaltar que não poderia modificar a disposição interna dos cômodos e a cor de suas respectivas paredes (cláusula VI, 8, fl. 10).

Reputo que essas disposições devem ser interpretadas conjuntamente, levando à convicção de que tinha o autor (1) o dever de realizar as pinturas interna e externa do imóvel quando o desocupasse, de modo a devolvê-lo tal como o recebeu, e que (2) essa pintura deveria obedecer às mesmas cores já existentes.

Pelo conteúdo do instrumento firmado, a manutenção das cores do imóvel ficou definida de maneira explícita como obrigatória por ocasião da saída do autor, pouco importando o que teria levado à inserção dessa cláusula.

Independentemente disso, o dado objetivo reside na estipulação referida, o que, aliás, chegou a ser reconhecido pelo próprio autor na mensagem de fl. 101.

Não se detecta, portanto, abusividade do réu quando foi exigido ao autor que o imóvel fosse pintado novamente, retornando às cores originais, e bem por isso no particular não vinga a postulação exordial.

Quanto aos reparos no piso da residência, as explicações extraídas de fls. 43/44, itens 10/14, especialmente no cotejo com os documentos a que fazem menção, patenteiam que também aqui não se vislumbra ilicitude no procedimento do réu ou, por outras palavras, que ele tivesse imposto ao autor dever exorbitante, em descompasso como que foi contratado entre as partes.



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

A conjugação desses elementos, aliada à ausência de outros que apontassem para direção contrária, conduz à rejeição da pretensão deduzida.

Isto posto, julgo extinto o processo sem julgamento de mérito em face da ré **CONEXÃO IMÓVEIS LTDA.**, com fundamento no art. 485, inc. VI, do Código de Processo Civil, bem como **JULGO IMPROCEDENTE** a ação relativamente ao réu **IVAN MARQUES**.

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, 17 de agosto de 2016.

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