

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0022008-05.2012.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Adriano de Castro Barbosa**
 Requerido: **Jefferson Alves Avelino Costa e outro**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Aos 02 de abril de 2014, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito, o Exmo. Sr.

Dr. **MILTON COUTINHO GORDO.**

Eu,....., esc., digitei e subscrevi.

Processo nº 2256/2012

VISTOS

ADRIANO DE CASTRO BARBOSA ajuizou Ação **INDENIZATÓRIA c.c. COBRANÇA** em face de **DIMITRI DANULUSSI, JEFFERSON ALVES AVELINO COSTA e SUSELI DANULUSSI ALVES COSTA**, todos devidamente qualificados.

Segundo a inicial, em 28/03/2009 o requerente locou um imóvel de sua propriedade ao primeiro correquerido; em 23.07.12, o fiador e genitor do inquilino, Sr. Jefferson (correquerido), lhe informou que não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

tinha mais interesse na locação; a entrega das chaves seu deu à pessoa estranha ao contrato de locação e o imóvel foi abandonado sem a devida reforma; além disso, os correqueridos deixaram dívidas de energia elétrica e condomínio. Ante a inércia dos requeridos, além de despender tempo e dinheiro para a reforma, deixou de locar o imóvel. Pediu a procedência e a condenação dos réus ao pagamento dos valores especificados a fls. 05, item 11.

A inicial está instruída por documentos às fls. 07/32.

Devidamente citados, os correqueridos Jefferson e Suseli – fiadores, apresentaram contestação alegando, em síntese, que: 1) notificaram previamente o locador e o imóvel teve as chaves entregues em 19.08.2012, tendo sido pago o aluguel regularmente; 2) a data de desocupação do imóvel ocorreu dentro do prazo e o aluguel foi pago até o vencimento 28.08.12, não havendo que se falar em saldo de 14 dias; 3) os valores indicados no item 11 de fls. 05 da inicial não condizem com o narrado e contrariam o documento de fls. 25; 4) não há nos autos qualquer prova dos danos alegados; 5) as alegações de “desgaste na pintura” dizem respeito ao desgaste natural de uso do imóvel; 6) o recibo de fls. 18 e orçamentos de fls. 19 e 20 não podem ser aceitos visto que não se sabe quem os assinou. Pediram a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls.44/46.

Instadas a produzir provas pelo despacho de fls. 123, as partes permaneceram inertes.

Declarada encerrada a instrução, o requerente apresentou memoriais às fls.53/54 e os requeridos, às fls. 56/57.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Em resposta ao despacho de fls. 58, o autor se manifestou às fls. 59/62.

A desistência do pleito em relação ao corrêu Dimitri foi homologada a fls. 63.

É o relatório.

Decido.

Resta incontroverso nos autos que as partes firmaram contrato de locação do imóvel situado na Rua Luiz Vaz de Toledo Pizza, 222, apto. 16, Bloco II, Edifício Manacás, São Carlos, com início em 28/03/2009 e término previsto para 27/09/2011.

Por conveniência de todos, deu-se a **prorrogação para prazo indeterminado, até que em 23/07/2012, o locador foi informado a respeito da entrega do imóvel** (é o que a própria inicial admite – fls. 04).

O autor pretende ser indenizado em relação a encargos locatícios que teriam sido deixados sem o devido pagamento, “em aberto”, após a entrega das chaves e avarias ocasionadas ao imóvel.

O imóvel foi **desocupado em 19/08/2012**. Tal alegação, lançada na defesa, não foi contrariada na réplica; o autor se limitou a argumentar que os locatários entregaram as chaves para a síndica do condomínio, pessoa estranha à avença locatícia.

No contrato não há dispositivo prevendo a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

dinâmica sustentada pelo autor; aliás, a avença é omissa a respeito do "modus" como as chaves deveriam ser entregues após a desocupação....

Como o **locatário disponibilizou as chaves em 19/08/2012** deve responder até referida data pelas obrigações contratuais.

Nessa linha de pensamento é de rigor que pague as despesas com energia elétrica apenas do período de consumo referente a 18/07/2012 a 15/08/2012, no valor de R\$ 15,73 (cf. fls. 22), pois os débitos apontados as fls. 23 e 24 referem-se aos períodos de 16/08/2012 a 15/09/2012 e 16/09/2012 a 14/10/2012, quando o imóvel já havia sido desocupado.

Os aluguéis vencidos a partir de 20/08/2012, não são de responsabilidade do locatário e fiadores.

Também o pleito de indenização por eventuais danos não pode ser acolhido.

Não foi efetuado "laudo de vistoria de saída", o que era essencial para demonstrar o estado em que foi deixado o imóvel.

Proposta a ação de cobrança fundada em alegados danos, e restando controvertidos os fatos narrados na prefacial, ao **locador incumbe demonstrar a necessidade dos reparos reclamados**, bem como a responsabilidade do inquilino por estes danos, por serem estes os fatos constitutivos de seu direito indenizatório (CPC, art. 333, I).

Simples orçamentos e notas fiscais de materiais se afiguram imprestáveis para tanto, até porque obtidos unilateralmente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

pela parte interessada e longe do crivo do contraditório, especialmente quando ausente também laudo de vistoria de saída.

Como se vê, o fato probando – existência de danos no imóvel e responsabilidade do inquilino – dependia de comprovação documental a ser elaborada por profissional com conhecimentos técnicos para tanto, razão porque a não realização da prova desfavorece o pleito formulado.

Consoante já decidido pelo TJSP em casos parelhos: “Os orçamentos produzidos unilateralmente, sem o resguardo do contraditório, não se prestam ao contexto do probatório para a realização da prova pericial”

Nesse mesmo sentido: Apelação sem Revisão 318.019 – 2ª C., Relator Juiz Artur Marques, Apelação 944.806-0/4, Rel. Des. Walter Cesar Exner, 32ª Câmara, DJ 22/01/2009, Apelação 1150873-0/0, Rel. Des. Ruy Coppola, 32ª Câmara, DJ 08/05/2008, Apelação 1019585-0/6, 35ª Câmara, Rel. Des. Melo Bueno, DJ 09/06/2008.

Como se tal não bastasse, o autor foi intimado a especificar provas e mostrou desinteresse ao permanecer inerte (cf. fls. 48).

Por fim, não há como acolher o pleito de lucros cessantes, pois o “termo de reserva” carreado a fls. 25 é de 21/08/2012, data em que o imóvel já havia sido desocupado.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pleito inicial para **CONDENAR os requeridos - fiadores, JEFFERSON ALVES AVELINO COSTA e SUSELI DANULUSSI ALVES COSTA, a pagar ao autor, ADRIANO DE CASTRO BARBOSA, a importância de R\$ 15,73 (quinze reais e setenta e três centavos), com correção a contar de 03/09/2012 (data de vencimento da fatura), mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.**

Diante da sucumbência recíproca, as custas serão rateadas na proporção de 50% e cada parte arcará com os honorários de seu procurador.

P.R.I.

São Carlos, 11 de abril de 2014.

MILTON COUTINHO GORDO

Juiz de Direito

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