


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: **1001544-64.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
 Requerente: **Cleomir Tabajara R dos Santos**
 Requerido: **Hélio Salvino de Carvalho e outros**

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 aos réus (o terceiro réu figurou como fiador no contrato) pelo prazo de 36 meses.

Alegou ainda que os réus abandonaram o imóvel mais de um mês após o início do ajuste sem o pagamento das obrigações a seu cargo, de sorte que almeja à sua condenação a tanto.

O instrumento de fls. 37/43 cristaliza a relação locatícia entre as partes, a qual começou em 16/07/2016 e se findaria em 16/07/2019.

Já os réus em contestação confirmaram ter deixado o imóvel sob a justificativa de que ele *"apresentava vários vícios, como tacos soltos com grande quantidade de cupins, portão de entrada em mal estado de conservação e vidros das portas mal fixados, que poderia se desprender a qualquer momento"* (fl. 21, último parágrafo).

**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

Destacaram igualmente que no dia 02/08/2016, considerando que os contatos verbais com o autor não tiveram êxito, buscaram a solução do problema junto ao PROCON local, ao que se seguiu uma notificação extrajudicial ao mesmo recebida em 09/08/2016 comunicando a rescisão do contrato.

Assim posta a matéria sob exame, reputo que não assiste razão aos réus.

Com efeito, eles no dia 16 de julho de 2016 assinaram auto de vistoria do imóvel em que declararam que estavam de acordo com sua situação (destaco por oportuno a alusão no termo à existência de alguns tacos soltos), comprometendo-se inclusive a devolvê-lo nas mesmas condições (fls. 55/57).

É inconcebível diante desse cenário que menos depois de trinta dias tenham constatado a existência de tantos problemas que tornariam o imóvel inabitável.

Significa dizer que ou os réus foram desidiosos quando viram o imóvel, assinaram o auto de vistoria e firmaram a locação sem qualquer ressalva ou por motivos não apurados deixaram de ter interesse na continuidade dessa relação.

Qualquer uma dessas alternativas não os favorece, porém, devendo prevalecer os claros termos do contrato levado a cabo entre as partes.

Em consequência, os réus deverão suportar o aluguel pelo período que ocuparam o imóvel, a exemplo das demais verbas elencadas a fl. 54, as quais estão respaldadas nos documentos de fls. 58/63.

Ressalto que os reparos no imóvel (reparos de box e portão de entrada) são de responsabilidade dos réus diante da falta de comprovação segura de que nele ingressaram quando os problemas pertinentes já existiam (os documentos de fls. 44/47, unilateralmente confeccionados e sem o apoio de outras provas, não se prestam a tanto).

A multa prevista na cláusula décima oitava do contrato (fl. 42), a seu turno, promana do descumprimento das obrigações que lhe tocavam, seja quanto à desocupação prematura sem que houvesse motivação concreta a tanto, seja pelos danos causados no imóvel.

O único aspecto em que não prospera a postulação vestibular envolve o acréscimo de 20% com apoio na cláusula décima nona do contrato (fl. 42), tendo em vista que isso implicaria o descumprimento às avessas da regra do art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

**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

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar os réus a pagarem ao autor a quantia de R\$ 5.859,86, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 10 de julho de 2017.

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