

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1010343-33.2016.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Espécies de Contratos
Requerente:	Antonio da Costa Pereira Junior e outro
Requerido:	Lucia Helena Hadad

ANTONIO DA COSTA PEREIRA JÚNIOR E MARCELLA GOMES DA COSTA PEREIRA ajuizaram ação contra **LUCIA HELENA HADAD**, alegando, em suma, que locaram o imóvel situado na Rodovia Washington Luis, Km 217, para o Centro Terapêutico Monte Hermon Ltda., figurando a ré como fiadora. Em 27 de setembro de 2013, o locatário abandonou o prédio, levando consigo diversos equipamentos e utensílios do local, bem como deixando as instalações com muitas avarias. Por conta disso, pediu a condenação da ré ao pagamento de indenização pelos danos materiais produzidos no imóvel.

Dispensou-se o recolhimento das custas processuais ao início da lide.

Citada, a ré apresentou defesa, aduzindo em preliminar a sua ilegitimidade passiva. No mérito, afirmou que o imóvel foi devolvido em perfeitas condições de uso, tanto que os autores assinaram o termo de entrega de chaves sem qualquer ressalva quanto aos supostos danos relatados na petição inicial.

Houve réplica.

Na decisão de saneamento do processo, repeliu-se a preliminar arguida e deferiu-se a produção de prova documental e testemunhal.

Foram ouvidas cinco testemunhas na audiência de instrução e julgamento.

Encerrada a instrução, as partes apresentaram suas alegações finais, cotejando as provas e ratificando suas teses.

É o relatório.

Fundamento e decido.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Os autores alugaram o imóvel denominado Recanto Himalaia, localizado na Rodovia Washington Luis, Km 217, nesta cidade, para o Centro Terapêutico Monte Hermon Ltda.. A ré prestou fiança (fls. 05/15).

Em 10 de outubro de 2013, o Centro Terapêutico Monte Hermon notificou os autores que desocuparia o prédio no prazo de trinta dias (fl. 76), cumprindo, assim, o estipulado na cláusula 21ª do instrumento contratual (fl. 11). As chaves foram entregues ao autor em 12 de novembro daquele mesmo ano, conforme comprova o recibo juntado à fl. 75.

Nota-se que os autores não se insurgiram quanto ao estado do imóvel, apesar de terem acompanhado todo o processo de desocupação.

A testemunha Cristiano Rodrigues da Silva confirmou que Silvana, mãe dos autores, estava presente durante a desocupação e não apresentou nenhuma queixa a respeito da conservação do prédio (fl. 210).

Se tivesse havido a retirada de grades, pias, cubas ou chuveiros do local, certamente haveria alguma ressalva no documento de entrega das chaves, como é praxe. Se o imóvel tivesse sido devolvido em condições precárias, certamente os autores realizariam uma vistoria para constatar a responsabilidade do locatário. Se o custo da reforma do imóvel fosse tão expressivo, certamente os autores não aguardariam quase três anos para ajuizar a ação indenizatória.

Enfim, não há provas de que o locatário restituiu o imóvel aos autores em estado diverso do que o recebeu, ressalvadas, por óbvio, as deteriorações decorrentes do seu uso normal do bem. Ao contrário disso, as testemunhas André Luiz Valério Machado e Cristiano Rodrigues da Silva confirmaram que prestaram auxílio na execução da mudança e que o imóvel estava em boas condições ao tempo da desocupação, sendo inverídica a alegação de falta de equipamentos como pias, louças sanitárias, chuveiros e fiação elétrica (fls. 209/210).

Não se exclui a hipótese, muito mais factível, de que a depredação das instalações do local e subtração de materiais ali instalados tenham sido causadas por invasores, haja vista ser comum a ocorrência de tais fatos em imóveis abandonados ou localizados em regiões rurais. O longo tempo decorrido desde a desocupação torna muito plausível essa hipótese.

Assim, uma vez que os autores não se desincumbiram do ônus de provar o fato constitutivo de seu direito (art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil), a ação deve ser julgada improcedente.

Diante do exposto, **rejeito o pedido** e condeno os autores ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios dos patronos da ré, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

PODER JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Paguem os autores as custas processuais.

Publique-se e intímem-se.

São Carlos, 20 de fevereiro de 2017.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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