



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: **1008501-18.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Zilda Aparecida Fontes Picon**
 Requerido: **Marcio Eliandro Olegário e outro**

Prioridade Idoso

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

Zilda Aparecida Fontes Picon propôs ação de indenização por danos materiais em face de **Márcio Eliandro Olegário e Lea Mangerona**. Alegou ter firmado contrato de locação do imóvel localizado nesta cidade à Rua Benjamim Constant, nº 909 – Bairro Boa Vista, com os requeridos para fins residenciais. Entretanto, no ato da vistoria para entrega do imóvel, constatou que os requeridos haviam modificado vários aspectos da construção original, contrariando cláusula contratual expressa, gerando vários danos ao imóvel, bem como a sua desvalorização e impossibilitando a relocação até o momento. Requereu a gratuidade processual, tramitação prioritária, os danos materiais e lucros cessantes.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 23/77.

Os requeridos, devidamente citados (fls. 127 e 129 respectivamente), apresentaram resposta em forma de contestação (fls. 101/110). Preliminarmente, impugnam o valor da causa. No mérito, aduziram que fizeram melhorias no imóvel, que é bastante antigo e já tinha alguns dos problemas mencionados na inicial. Confirmam que realizaram algumas das obras mencionadas, no entanto impugnam os valores pretendidos pelos autores.

Réplica às fls. 140/148.

Feito saneado à fl. 149.

Houve depósito de mídia em cartório por parte da requerente (fl. 152).

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do artigo 355, inciso I, do Novo Código de Processo Civil. Friso que



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

a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Trata-se de ação de indenização por danos materiais e lucros cessantes pleiteados em decorrência de avarias e falta de manutenção do imóvel, de propriedade da autora e locado desde 2010 ao réu.

A princípio, os requeridos aduziram impugnação ao valor da causa, todavia, afastada pela decisão de fl. 149.

Outrossim, referente à renúncia do fiador ao benefício de ordem, não prospera sua pretensão. Vejamos:

“APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. FIANÇA. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. 1. BENEFÍCIO DE ORDEM. Diante da pactuação com cláusula de solidariedade não é possível ao fiador invocar perante o credor o benefício de ordem, considerando que o fiador se equipara ao devedor principal 2. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO FIADOR ATÉ A DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. A responsabilidade do fiador permanece até a efetiva desocupação do imóvel com a entrega das chaves. A prorrogação do contrato locatício por prazo indeterminado não extingue a fiança, particularmente quando o contrato prevê a subsistência da obrigação, de forma solidária, até a desocupação do imóvel e efetiva entrega das chaves. POR UNANIMIDADE, REJEITARAM AS PRELIMINARES E NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO” (Apelação Cível Nº 70018984807, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Angelo Maraninchi Giannakos, Julgado em 30/05/2007). “grifo nosso”

Há cláusula específica acerca da fiança (fl. 36, item XIII, cláusula 1), sendo que a fiadora aceitou todos os termos estipulados no contrato, sendo o que basta.

O imóvel locado, ora objeto desta ação, sofreu diversas mudanças e danos, conforme comprova a vasta documentação juntada aos autos. Os próprios réus confirmam as modificações realizadas no imóvel, bem como a saída sem a realização de nenhum reparo. Em suas palavras (fls. 117/119), "(...) e quanto as coisas citadas abaixo, algumas coisas não foram feitas, pelo simples fato de eu estar ciente que o proprietário do imóvel virá morar na residência, e fará uma obra geral no imóvel".

Os documentos de fls. 54/59 mostram que o locatário solicitou à locadora a permissão para realizar modificações no bem, obtendo sempre a resposta negativa. Apesar da



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

locadora obstar as modificações solicitadas, este descumpriu o contrato firmado, especificamente no "item VI – cláusula 1 – b" (fl. 34), elevou o nível do quintal e demoliu um cômodo do imóvel, fatos esses, incontroversos.

O contrato de locação não dá ao locatário o direito de fazer o que bem entender com o imóvel locado. Se não estava satisfeito com o imóvel em que residia, deveria ter procurado outro local que atendesse às suas necessidades e não, contrariando vontade da proprietária, realizar as modificações por conta própria. Cabe apenas à proprietária realizar, ou permitir que se realize, obras em seu imóvel, não se podendo admitir que terceiro o faça, sem autorização alguma.

O auto de vistoria de entrada do imóvel (fls. 62/66) especifica as condições em que ele se encontrava naquele momento e, em que pese a ilegibilidade de partes do auto de vistoria de saída (fls. 67/71), as fotos trazidas aos autos demonstram claramente que o imóvel foi devolvido bastante danificado e em situação precária.

Ainda que tenhamos que considerar o desgaste natural, advindo das ações do tempo, pode se perceber pelas fotos juntadas, que a degradação se deu pelo mau uso e falta cuidados com a manutenção do imóvel e não apenas pelo decurso dos anos. Tivera o réu realizado a manutenção que se espera do morador de qualquer residência, o imóvel não se encontraria no estado em que se encontra atualmente. Dessa maneira, tais reparos devem ser custeados pelos réus.

Diante da existência de valor estipulado pela LAFIC, administradora do imóvel à fl. 119, para a realização de todos os reparos necessários e, considerando a sua maior imparcialidade em relação às questões discutidas nos autos, este valor será tido como devido.

Por fim, quanto aos lucros cessantes, me parece demasiado que estes sejam pagos até a data atual, inclusive porque, em tempos de crise, nenhuma certeza há quanto à locação, mesmo o que o imóvel estivesse em condições para tanto. Caberá aos réus o pagamento do valor de seis meses do último aluguel, sendo tal quantia suficiente a indenizar a autora pelos lucros cessantes.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art. 487, inciso I, do NCPC para condenar os réus ao pagamento do valor de R\$ 24.805,00 a título de danos materiais, bem como ao pagamento do valor R\$ 7.182,12 a título de lucros cessantes. Os valores serão corrigidos monetariamente pela tabela prática do TJSP (desde a saída do réu do imóvel) e incidirão juros de mora de 1% ao mês, contados da citação.

Sucumbentes, os réus arcarão com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo"

**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**

(art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões.

Com o trânsito em julgado, querendo, o autor deverá apresentar planilha atualizada de seu crédito e requerer, no prazo de 30 dias, o início da fase de cumprimento de sentença, nos moldes do art. 523 e 524 do NCPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Apresentado o requerimento os autos irão para a fila - processo de conhecimento em fase de execução. Nada sendo requerido, encaminhem-se os autos ao arquivo, sem prejuízo de posterior desarquivamento, a pedido da parte.

P.I.

São Carlos, 22 de maio de 2017.

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