



**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: **0009583-38.2015.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **DANILO FUKUOKA ROSA**  
 Requerido: **SÃO CARLOS DO PINHAL IMÓVEIS LTDA**

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 junto à ré imóvel que especificou, realizando o pagamento antecipado de treze alugueis.

Alegou ainda que a ré passou a cobrar-lhe valor que estava incluído no pagamento referido, de sorte que nada deve a ela a tal título.

O documento de fls. 02/04 cristaliza o contrato de locação aludido a fl. 01.

É incontroverso que o seu prazo de vigência teve início em 16 de agosto de 2014 e se findaria em 15 de fevereiro de 2017, tendo o instrumento sido firmado no dia 14 de agosto de 2014.

Por outro lado, o recibo de fl. 05 patenteia a realização do pagamento antecipado de R\$ 4.800,00 para quitação dos alugueis e despesas ordinárias que corresponderiam a doze meses.



**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**

Tendo em vista que o início da locação se deu em agosto de 2014, conclui-se que aquele pagamento se voltava à quitação dos aluguéis vencidos de setembro de 2014 até agosto de 2015, o que se harmoniza ao relatório de fl. 44.

Aliás, o próprio genitor do autor deixou claro esse propósito na mensagem eletrônica acostada a fl. 41, seja para atestar que o pagamento antecipado era de doze meses de locação, seja para evidenciar que o último deles era o que se venceria em agosto de 2015.

Diante desse cenário, fica claro o erro material na elaboração do recibo de fl. 05, o qual contempla que o pagamento de R\$ 4.800,00 atinaria aos locativos com vencimento de setembro de 2014 a setembro de 2015.

Ora, se assim fosse, à evidência o montante dado estaria incompleto porque não dizia respeito a treze e sim doze aluguéis.

Conclui-se, portanto, que o recibo se voltava a doze meses (o seu valor deixa patente), ou seja, aos aluguéis vencidos entre setembro de 2014 e agosto de 2015.

A conjugação desses elementos, aliada à ausência de outros que apontassem para direção contrária, impõe a certeza de que a cobrança levada a cabo pela ré quanto ao aluguel vencido em setembro de 2015 não se reveste de ilicitude.

Bem por isso, não se cogita da declaração de sua inexigibilidade e muito menos de qualquer ressarcimento com fulcro na dinâmica apurada.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, mas 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, 30 de setembro de 2015.

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