


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA
Processo nº: **0015557-27.2013.8.26.0566**Classe - Assunto **Procedimento Ordinário - Locação de Imóvel**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

CONCLUSÃO

Aos 30/05/2014 12:01:40 faço estes autos conclusos ao
 Meritíssimo Juiz de Direito Auxiliar de São Carlos. Eu, esc.
 subscrevi.

RELATÓRIO

JOSE FERNANDO BEDENDO (cf. emenda de fls. 72, 73) move ação de cobrança contra **NILCÉIA MUNIZ DA SILVA CARVALHO**, locatária, e **MARIA APARECIDA PERRUCE DITOMASO**, fiadora, cobrando R\$ 16.816,13 devidos pelas rés a título de aluguéis, IPTU, CPFL, SAAE, multa contratual e despesas necessárias para a reforma de imóvel, em razão de contrato de locação de imóvel já desocupado no curso de ação de despejo.

A fiadora apresentou contestação (fls. 83/92) em que alega: ausência de interesse processual e ilegitimidade passiva pois não foi parte no processo da ação de despejo; a cláusula contratual em que renunciou ao benefício de ordem é abusiva, devendo ser anulada; que deve ser excluída da cobrança uma parcela de conta do SAAE posterior à entrega das chaves; impossibilidade de cumulação, na cobrança, do valor equivalente à "bonificação de pontualidade" com a multa moratória; nulidade da multa contratual estabelecida no contrato, pois desproporcional; impossibilidade de cobrança das despesas necessárias à reforma do imóvel já que embasadas em um laudo de vistoria realizada unilateralmente, sem prévio aviso ou notificação da locatária e da fiadora.

A locatária apresentou contestação (fls. 105/109), alegando: impossibilidade de cumulação, na cobrança, do valor equivalente à "bonificação de pontualidade" com a multa moratória; ausência de comprovação da dívida de IPTU; termo inicial da correção monetária equivocado, em relação aos débitos da CPFL e do SAAE; ausência de prova lícita a respeito da necessidade de reparos no imóvel e da extensão dos danos.

Houve réplica (fls. 118/124 e 125/129).

FUNDAMENTAÇÃO


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, pois a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia, e as demais formas de prova não seriam pertinentes ao caso.

Há interesse processual e a fiadora, embora não tenha sido parte no processo da ação de despejo, é parte legítima para figurar no pólo passivo da relação processual, uma vez que, aqui, não se executa a sentença proferida na ação de despejo: cobram-se dívidas oriundas do contrato celebrado, sendo a fiadora obrigada por força do contrato.

Superadas as preliminares, ingressa-se no mérito.

As partes firmaram contrato de locação (fls. 16/28).

O contrato contém cláusula clara e compreensível a respeito da renúncia ao benefício de ordem, pela fiadora - Cláusula X, fls. 19/20.

Tal cláusula é válida e não se reveste de qualquer abusividade, uma vez que, embora de adesão o contrato, decorreu da vontade das partes, e os arts. 423 e 424 do CC não beneficiam a fiadora, seja porque a cláusula não é ambígua nem contraditória (art. 423), seja porque não há a renúncia antecipada a um direito resultante da natureza do negócio (art. 424, CC), frisando-se que o benefício de ordem não é direito resultante da natureza da fiança, e sim uma possibilidade que pode ser livremente renunciada.

Nesse sentido: "*Despejo por falta de pagamento. Pleito de cancelamento de penhora realizada em imóvel de fiador, sob alegação de invalidade de cláusula de renúncia ao benefício de ordem. Renúncia válida, nos termos do art. 828, I e II, do CC. Agravo improvido*". (TJSP, AI nº 2036157-84.2013.8.26.0000, 34ª Câmara de Direito Privado. Rel. Nestor Duarte, j. 27/01/14).

Já no que concerne à cumulação, na cobrança, do valor do bônus de pontualidade e da multa moratória, o argumento não deve ser admitido porque, no caso concreto, observamos na memória de cálculo de fls. 58 que nenhuma multa moratória está sendo cobrada.

A multa que está sendo cobrada não é a moratória devida pelo não-pagamento dos aluguéis e encargos, e sim compensatória decorrente do descumprimento de outras obrigações contratuais (se tal multa compensatória é devida, trata-se de outra questão, mas sem dúvida ela é cumulável com o bônus de pontualidade). Inexiste bis in idem: o fundamento de uma cobrança não equivale ao


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

da outra.

A multa compensatória, porém, não é devida.

É que tal multa não pode ser cobrada com fundamento na impontualidade do pagamento dos aluguéis e dos encargos da locação. Se assim fosse, teria o mesmo fundamento que o bonus de pontualidade, e haveria *bis in idem*.

Seu fundamento deve estar no descumprimento de outra obrigação contratual que não a impontualidade, que não a simples mora da obrigação principal da locatária.

No caso dos autos, a inicial narra o descumprimento de apenas outra obrigação contratual, qual seja, a restituição do imóvel no mesmo estado em que o recebeu, salvo deteriorações decorrentes do seu uso normal (art. 23, III, Lei de Locações).

Ocorre que tal descumprimento não restou comprovado, circunstância que impede não só a cobrança da multa compensatória como também a cobrança das despesas necessárias para a reforma do imóvel.

Há nos autos apenas o auto de vistoria de saída (fls. 30/32), mas tal auto não se reveste de legitimidade probatória, pois realizado de modo unilateral pela imobiliária no interesse do locador e no seu próprio interesse (uma vez cessionária, fls. 11/15), sem prévia cientificação das rés para comparecer e acompanhar.

A despeito da designação de auto de vistoria, como realizado unilateralmente, sem a presença ou notificação das rés para comparecimento, trata-se no fundo de declaração constante de documento particular, sujeita à eficácia probante de que cuida o art. 368 do CPC, ou seja: presume-se verdadeira a declaração em relação ao signatário – isto é, em relação à imobiliária; prova a declaração, mas não o fato declarado. Não prejudica as rés.

Nesse sentido: “*Locação. Pretensão de cobrança de valores, com base em danos no imóvel locado. Vistoria realizada unilateralmente não pode servir para embasar a condenação. Inexistência de outras provas. Recurso improvido.*” (TJSP, Ap. nº 990.10.171747-6, 34ª Câmara - Rel. Des. ROSA MARIA DE ANDRADE NERY, j. 11/04/2011).

E ainda: “*AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. VISTORIA DE SAÍDA. REALIZAÇÃO SEM A PRESENÇA DO LOCATÁRIO E FIADOR. PROVA DE CUNHO UNILATERAL QUE FERE O PRINCÍPIO DO*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

CONTRADITÓRIO. INADMISSIBILIDADE. Para a efetiva validade da vistoria, com atribuição de caráter probatório, é imprescindível a sua realização mediante a presença das partes envolvidas no contrato de locação a fim de se constatar eventuais prejuízos causados pelo locatário. A realização da vistoria efetuada de forma unilateral, sem a presença do locatário e fiador fere o princípio do contraditório, não podendo ser considerada como prova efetiva da existência dos danos a serem cobrados. Recurso parcialmente provido." (TJSP, Ap. 0508012-97.2010.8.26.0000, Rel. GILBERTO LEME, j. 27/11/2012, 27ª Câmara de Direito Privado).

O autor alega que a vistoria foi feita sem a presença da locatária ou da fiadora porque não foi possível localizá-las, todavia não demonstra nem comprova sequer a verossimilhança da alegação que por isso não há que ser aceita.

Indo adiante, como a desocupação do imóvel ocorreu há 01 ano e 04 meses, seria inócua e imprestável a realização de qualquer vistoria ou perícia atualmente, não contemporânea ou próxima à época da desocupação, já que não haveria meios de se imputar este ou aquele vício à pessoa da locatária.

A propósito: "*LOCAÇÃO - DANO NO IMÓVEL - COBRANÇA - PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVA - INOCORRÊNCIA - COMPROVAÇÃO NO PROCESSO DE CONHECIMENTO - DEMONSTRAÇÃO DO DANO, NEXO CAUSAL E MÁ UTILIZAÇÃO - AUSÊNCIA - DESCABIMENTO. Em matéria de reparação de dano em imóvel locado é essencial a produção da prova pericial à época da respectiva desocupação, pois somente assim ter-se-á prova idônea de que os danos decorrentes do mau uso são da responsabilidade do inquilino e seu fiador.*" (Ap. 667.322-00/0 - 2ª Câmara. - Rel. Juiz MARCONDES D'ANGELO - J. 21.6.2004, 'in' JTA(LEX) 208/286)

Superada essa matéria, quanto aos débitos do SAAE, verifica-se que a leitura anterior à entrega das chaves ocorreu em 18/12/2012 (vencimento em 16/01/2013 – fls. 47) e a seguinte, em 21/01/2013 (vencimento 18/02/2013 – fls. 48).

Assim nada há de irregular na inclusão dessa fatura (fls. 48) no cálculo, já que abrange período em que o imóvel esteve ocupado pela locatária (desocupação ocorreu 15/01/2013).

Quanto à cobrança do IPTU, cabia ao autor comprovar a existência da dívida junto à Prefeitura Municipal. Como não o fez (a inicial não veio instruída

0015557-27.2013.8.26.0566 - lauda 4


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

com documento a respeito), será rejeitado o respectivo pedido.

Já no que concerne ao termo inicial de incidência da correção monetária em relação aos débitos da CPFL e do SAAE, com razão a locatária pois deve corresponder à data do efetivo desembolso (Súm. 43, STJ), que foi em 15/03/2013. Os juros moratórios, nesse caso específico, correm desde a última citação (abril/2014) data da constituição em mora a respeito desta pretensão.

O dispositivo da sentença, quanto a valores, observará o contido na planilha de fls. 58, com as ressalvas contidas no corpo desta fundamentação.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação e **CONDENO** as rés, solidariamente, a pagarem ao autor:

1- R\$ 8.922,82 (aluguéis), com atualização monetária pela tabela do TJSP e juros moratórios legais, ambos desde agosto/2013 (cálculo de fls. 58);

2- R\$ 834,24 (CPFL), com atualização monetária pela tabela do TJSP desde 15/03/2013 e juros moratórios desde abril/2014;

3- R\$ 321,33 (SAAE), com atualização monetária pela tabela do TJSP desde 15/03/2013 e juros moratórios desde abril/2014.

Houve sucumbência recíproca na proporção de 70% para as rés e 30% para o autor. As partes arcarão com as custas e despesas processuais nessa proporção, condenadas as rés, ainda, solidariamente, em honorários advocatícios que, já considerada a compensação parcial advinda da sucumbência recíproca (Súm. 306 do STJ), arbitro em 10% sobre o valor da condenação, observada a AJG que ora concedo às rés, diante das suas condições econômicas reveladas pelas declarações de pobreza.

P.R.I.

São Carlos, 02 de junho de 2014.

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