



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: **1001214-33.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Isabel Cristina Mira Bertollo**
 Requerido: **Dualtronics Indústria de Máquinas Ltda. Epp Me e outros**

Juiz de Direito: Dr. **MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL**

Vistos.

ISABEL CRISTINA MIRA BERTOLLO propôs ação de reparação de danos na locação em face da locatária **DUALTRONICS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA** e dos fiadores **ORLANDO SERTÓRIO LIMA** e **MARIA DAS MERCEDES CASTRO MENEZES LIMA**. Alegou que em 01/08/2014 realizou contrato de locação com a requerida, do imóvel denominado Chácara Recreio, lote 16, quadra 19 do no Parque Itaípu, nesta cidade, que serviria de moradia aos fiadores, ora requeridos, com prazo de 30 meses, prorrogado até 02/08/2019 de acordo com aditivo contratual. Alegou que com o encerramento das atividades da empresa requerida o imóvel locado foi desocupado – em 26/09/17 – deixando de realizar o pagamento da multa pela rescisão antecipada bem como dos reparos para a devolução do imóvel no estado em que foi locado. Informou que os reparos no imóvel foram cotados em R\$31.730,50, sendo que o imóvel só ficou em condições de nova locação em 02/11/2017, sendo essa a data considerada como de entrega das chaves e rescisão contratual. Requereu a condenação dos requeridos ao pagamento do montante total atualizado de R\$50.923,42, referente à multa, reparos, aluguel e encargos remanescentes. Requereu ainda a desconsideração da personalidade jurídica em relação ao sócio administrador Joni Juliano Gomes.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 07/85.

Citados (fl. 114), os requeridos apresentaram contestação (fls. 115/135). Preliminarmente, impugnaram o pedido de desconsideração da personalidade jurídica, visto tratar-se de medida excepcional e incabível ao caso, já que não houve desvio de finalidade ou confusão patrimonial e a empresa continua em pleno funcionamento. No mérito, declararam que realizaram todos os reparos no imóvel quando da devolução, além do pagamento do aluguel, IPTU e condomínio pertinentes ao tempo de ocupação. Impugnaram o laudo de vistoria final, realizado em outubro de 2017, posteriormente à entrega do imóvel e de maneira unilateral, sem a presença


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

participação de qualquer dos requeridos. Impugnaram as fotos juntadas junto ao laudo de vistoria inicial, já que inexistentes quando da assinatura do contrato. Aduziram que não veio aos autos qualquer recibo, nota fiscal ou orçamento dos supostos serviços realizados e materiais adquiridos. Impugnaram a cobrança dos valores dos alugueis e encargos posteriores à efetiva desocupação bem como à multa, já que não houve quebra contratual e o período total de locação foi de 37 meses e 26 dias. Requereram a improcedência da ação e juntaram documentos às fls. 136/164.

Citado (fl. 114), Joni Juliano Gomes contestou às fls. 165/168. Impugnou o pedido de desconsideração da personalidade jurídica visto que nenhum dos requisitos para a medida, excepcional, restou configurado no caso concreto. Informou que embora tenha havido alteração na estrutura e objeto de atuação social da empresa, esta continua em atividade, não cabendo falar em encerramento irregular da empresa, desvio de finalidade, confusão patrimonial e má-fé dos sócios para frustrar credores. Requereu a improcedência do pedido de desconsideração.

Manifestação sobre a contestação às fls. 180/185, com documentos às fls. 186/215.

Instadas a se manifestarem acerca de quais provas ainda pretendiam produzir, a parte requerida veio aos autos às fls. 220/229 e a requerente às fls. 230/231.

É o relatório.
Fundamento e deciso.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com o conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presente 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)."

De inicio verifico que não é caso de desconsideração da personalidade jurídica para o alcance dos bens do administrador da empresa requerida. Isso porque a desconsideração pleiteada se trata de procedimento excepcional, aplicado apenas quando se constata o abuso de personalidade jurídica e fraude ao credor.

O art. 50, do CC dispõe que:

Em caso de abuso da personalidade jurídica, caracterizado pelo desvio de finalidade, ou pela confusão patrimonial, pode o juiz decidir, a requerimento da parte, ou do Ministério Público quando lhe couber intervir no processo, que os efeitos de certas e determinadas relações de obrigações sejam estendidas aos



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

bens particulares dos administradores ou sócios da pessoa jurídica.

Cabe à parte requerente a demonstração de uma das situações ensejadoras da desconsideração, o que não se deu minimamente no caso concreto. A simples informação de que a empresa requerida não se encontra mais em funcionamento não é passível, por si só, de determinar a desconsideração pretendida. Tampouco a existência de outras ações judiciais em face da empresa é capaz de demonstrar a existência dos requisitos ensejadores da medida.

A requerente não demonstra a má-fé mencionada, o desvio de finalidade ou a confusão patrimonial capazes de gerar a desconsideração, o que era sua obrigação.

Outrossim, a dificuldade em localizar o patrimônio para a satisfação de seu suposto crédito não é razão hábil a caracterizar a necessidade de se utilizar tal instituto.

Vejamos o entendimento do Tribunal e Justiça de São Paulo:

PROCESSO – Reconhecimento de que a nulidade de citação da agravante, para termos do art. 135, do CPC/2015, ficou suprida com o comparecimento espontâneo para esse arguição, por força do § 1º, do art. 239, do CPC/2015. EXECUÇÃO – Desconsideração da personalidade jurídica – Pretensão foi lastreada nas tentativas frustradas de localização de bens penhoráveis nas pesquisas realizadas no Sistema Bacenjud, Renajud e Infojud, em situação em que a pessoa jurídica ré encontra-se ativa, com imputação de fato revelador de abuso da personalidade jurídica, caracterizado pelo desvio de finalidade ou pela confusão patrimonial – Não localização de bens penhoráveis da empresa devedora, suficientes para o pagamento da dívida, em situação em que a pessoa jurídica encontra-se ativa não é fato suficiente, por si só, para o acolhimento da pretensão de desconsideração da personalidade jurídica, prevista no art. 50, do CC/2002, visto que não basta para provar a má-fé dos sócios ou abuso da personalidade jurídica, caracterizado pelo desvio de finalidade ou pela confusão patrimonial, nem mesmo encerramento irregular – Reforma da r. Decisão agravada, para rejeitar o pedido de desconsideração da personalidade jurídica, por falta de justa causa prevista no art. 50, do CC, para o deferimento, com determinação de exclusão da agravante devedora, em questão, do polo passivo da execução. (...) (grifo meu). (TJSP; Agravo de Instrumento 2232187-87.2016.8.26.0000; Relator: Rabello Pinho; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado ; Foro de Santos – 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/03/2017; Data de Registro: 29/03/2017).

Por todo o exposto, seria necessária a vinda de provas concretas, comprovando a confusão patrimonial, transferência de bens imobiliários, abuso de personalidade, o que não se deu, sendo o que basta.

Dessa maneira, por ora, razão não há para a desconsideração da personalidade jurídica da executada, que fica indeferida, nos termos do art. 136, do NCPC.

Pois bem, dito isso, passo ao mérito.

Trata-se de ação de reparação de danos na locação proposta pela autora, sob a



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

alegação de que o imóvel locado teria sido entregue em condições diversas da inicial, obrigando a realização de diversos reparos que findaram mais de um mês após a devolução do imóvel.

Em que pese as alegações da autora, a prova principal da existência de danos no imóvel a serem reparados, quando do fim do contrato locatício, é o laudo de vistoria de saída, sendo obrigação da locadora emití-lo e apresentá-lo. A vistoria, entretanto, deve ser realizada na presença dos locatários, para que possam contestar quaisquer constatações.

O laudo de fls. 54/72, embora especifique a existência de reparos a serem realizados no imóvel, foi elaborado de maneira unilateral pela requerente, que tampouco comprovou a recusa dos locatários em comparecer e acompanhar a referida vistoria.

Não se pode admitir a realização de melhorias no imóvel, atribuindo-se a responsabilidade pelo pagamento ao antigo locatário, quando não se demonstra cabalmente que este fora devolvido em situação diversa de quando se deu a locação.

Era obrigação da locadora realizar a vistoria na presença da locatária ou quem a representasse, sendo que, não tendo assim procedido, deve arcar com as consequências de sua desídia.

Restou incontroverso que o imóvel foi devolvido em 26/09/2017, sendo que a própria autora informa que todos os valores de aluguéis e encargos até essa data foram devidamente quitados, não cabendo falar em cobrança de valores posteriores à efetiva entrega do imóvel.

Melhor sorte assiste à autora apenas em relação à multa pactuada. O aditamento contratual estampado às fls. 26/27, estabeleceu novo prazo para a locação, igualmente de 30 meses, mantendo as demais cláusulas contratuais. Dessa forma, com a rescisão antecipada do contrato, de rigor a aplicação da cláusula 12ª (fl. 21), que estipula multa contratual em 3 vezes o valor do aluguel cobrados proporcionalmente ao meses restantes para o fim do contrato, que no caso se daria em 02/08/2019.

Por fim, friso que não há razão para se acrescentar 20% de honorários ao valor do débito. Os honorários advocatícios estão compreendidos nas verbas de sucumbência, e são determinados quando do proferimento da sentença, apenas.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE A AÇÃO** nos termos do art. 487, inciso I, do CPC para condenar os requeridos ao pagamento do valor da multa contratual estabelecida na cláusula 12ª, do contrato, proporcional ao tempo restante para o fim do contrato. Os valores serão atualizados pela tabela prática do TJSP desde o vencimento, com a incidência de juros de mora de 1% desde a citação.



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

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas serão rateadas na proporção de 50% para cada parte. Fixo os honorários advocatícios em 10% do valor da condenação atualizado, para cada parte, nos termos do art. 85, §14, do CPC.

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" (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. Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "Cód. 60698 – Trânsito em Julgado às partes – Proc. em Andamento".

Aguarde-se por 30 dias eventual requerimento da fase de cumprimento de sentença, que deverá ser feito nos moldes dos artigos 523 e 524 do CPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Não havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, os autos de conhecimento seguirão ao arquivo provisório ("Cód. 61614 – Arquivado Provisoriamente"), sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido da parte.

Havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, o processo de conhecimento será arquivado definitivamente ("Cód. 61615 – Arquivado Definitivamente"), tudo conforme Comunicado CG nº 1789/2017.

P.I.

São Carlos, 24 de setembro de 2018.

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