



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: **1005814-68.2016.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Ricardo Lechat**
 Requerido: **Kleber Marçal Boscalo**

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 alugado imóvel ao réu, prorrogando-se a locação por prazo indeterminado.

Alegou ainda que o réu desocupou o imóvel sem proceder aos devidos reparos e à sua pintura, além de não realizar a notificação com antecedência de trinta dias a propósito dessa desocupação.

Almeja ao recebimento de indenização que especificou.

O autor postula a condenação do réu ao pagamento de R\$ 7.400,00.

Desse montante, R\$ 3.000,00 correspondem ao que ele gastou com os reparos e pintura no imóvel, tomando em conta que o réu deixou de fazer tais serviços ao sair de lá.



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

A falta de notificação prévia da desocupação importaria o pagamento de R\$ 800,00, ao passo que pelo descumprimento de suas obrigações o réu haveria de arcar com a multa contratualmente contemplada de R\$ 2.400,00.

Por fim, o autor pleiteia o recebimento de R\$ 1.200,00 a título de honorários advocatícios.

Reputo que assiste razão em parte ao autor.

No que concerne aos reparos e pintura no imóvel, não extraio dos autos dados seguros que levassem à conclusão de que o réu incorreu em falta contratual ou legal.

Muito embora se reconheça que ele deveria deixar o imóvel nas mesmas condições em que estava quando do início da locação, inexistente certeza de qual seria esse estado.

O autor declinou na petição inicial que o réu recebeu o imóvel "*em estado de novo*" (fl. 02, último parágrafo), mas objetivamente não se sabe em que isso consistiria.

Como se não bastasse, de igual modo não foi explicitada com precisão mínima em que situação o réu deixou o imóvel, além de não ter-se traçado paralelo entre essa e aquela, até porque não foram elaborados os laudos de vistoria subscritos pelas partes quando a relação locatícia começou e findou.

É relevante assinalar também que o documento de fl. 14 não detalha quais foram os reparos implementados no imóvel por parte do autor, o que seria imprescindível para aclarar o quadro delineado.

Em consequência, impõe-se a convicção de que o autor não se desincumbiu do ônus que lhe tocava relativamente à demonstração dos fatos constitutivos de seu direito no particular (art. 373, inc. I, do Código de Processo Civil), de sorte que sua postulação aqui não vinga.

A outra verba pleiteada pelo autor é a de R\$ 800,00 por não ter o réu promovido a notificação com trinta dias de antecedência de sua desocupação.

Em contestação, o réu afirmou que essa notificação foi implementada verbalmente (fl. 39, segundo parágrafo), mas ato contínuo asseverou que em abril de 2015, ao formular sua desistência do direito de preferência de compra do imóvel em face do interesse do autor em vendê-lo, as partes convencionaram a desnecessidade do cumprimento da notificação prévia (fl. 39, terceiro e quarto parágrafos).

Não amealhou, porém, um indício sequer que conferisse verossimilhança a essa dinâmica, o que seria de rigor por força do art. 373, inc. II, do Código de Processo Civil.

Mesmo diante disso, a importância buscada pelo autor não se justifica à míngua de previsão para dar-lhe respaldo.

Por outras palavras, em momento algum ficou positivado que a falta de notificação imporia ao réu o dever de reparar o autor no importe de R\$ 800,00.



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

De qualquer sorte, isso implica o reconhecimento de que o réu descumpriu obrigação prevista na cláusula 14ª do contrato (fl. 11), devendo arcar com a multa estipulada na sua cláusula 9ª (fl. 10).

O último aspecto que demanda apreciação diz respeito à cobrança de honorários advocatícios, a qual entendo descabida pela via eleita.

Isso porque é certo que a Lei nº 9.099/95 tem por desiderato franquear o maior acesso ao Poder Judiciário, tanto que dispensa a obrigatoriedade da presença de Advogado nas causas até vinte salários mínimos (art. 9º, caput).

Vai além e determina em seu art. 55, caput, que a sentença de primeiro grau não condenará o vencido em custas e honorários advocatícios, ressalvados os casos de litigância de má-fé.

Assentadas essas premissas, o pedido feito pelo autor não haverá de prosperar, sob pena de configurar violação às avessas dos aludidos preceitos normativos.

Significa dizer que ele permitiria em última análise à condenação vedada expressamente no art. 55, caput, desse diploma legal, não podendo bem por isso merecer agasalho.

Nem se diga que a existência da cláusula 10ª do contrato (fl. 11) modificaria o panorama traçado porque a mesma não tem o condão de preponderar sobre a norma legal declinada.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar o réu a pagar ao autor a quantia de R\$ 2.400,00, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

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, 01 de outubro de 2016.

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