



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

SENTENÇA

Processo nº: **1013856-09.2016.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Barbara Isis Feliciano e outro**
 Requerido: **Rosekler Antonia Gentil**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

BARBARA ISIS FELICIANO E CAIO CESAR GONÇALVES MILANO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Rosekler Antonia Gentil, também qualificada, alegando tenham locado por contrato verbal firmado em agosto de 2016, o imóvel de propriedade da ré, localizado na *Avenida Sallun, nº 582 Frente, Vila Prado*, São Carlos, mediante aluguel mensal no valor de R\$ 800,00, contrato esse que por razões particulares teriam resolvido rescindir, procurando a ré no dia 7 de dezembro de 2016 para pagamento do aluguel vincendo, ocasião em que, uma vez comunicado o interesse na restituição do imóvel, teria a ré exigido pagamento de multa rescisória no valor de R\$ 1.800,00, sendo que diante da impossibilidade de quitação à vista, teria ela trocado as fechaduras do prédio, negando-se a entregar cópia da chave antes mesmo do contrato ser extinto, impedindo-os de voltar para casa, à vista do que requereram sua reintegração na posse do bem, com a condenação da ré ao pagamento de indenização pelos danos morais estimados R\$ 13.200,00, além da condenação ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

Realizadas duas (02) audiências de justificação prévia, com oitiva de duas (02) testemunhas dos autores, e não obtida conciliação em audiência preliminar, foi deferida em favor dos autores a busca e apreensão de documentos pessoais e eventuais valores deixados no imóvel, em seguida ao que a ré contestou o pedido sustentando ilegitimidade passiva na medida em que não seria a proprietária do imóvel, pertencente à sua tia *Ana Maria Gentil*, que teria firmado contrato de locação comercial, de modo que legitimado a reclamar a reintegração na posse seria a empresa comercial e não a pessoa dos autores, enquanto no mérito alegou que os autores teriam "quebrado" o contrato de locação ao informar que sairiam do imóvel e não iriam pagar mais nada, daí tenha providenciado a troca do cadeado do portão, fato que não poderia acarretar dano moral, inclusive porque os autores não teriam comprovado ter tido qualquer prejuízo, de modo a concluir pela improcedência da ação.

Seguiu-se então petição dos autores, na qual afirmaram que após a retirada de seus pertences do do prédio, entendiam que o pedido de reintegração teria perecido enquanto objeto da ação.

Os autores ainda replicaram afirmando que a ré seria efetivamente a locadora do imóvel, tanto assim que teria lhes dirigido a notificação extrajudicial exigindo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

o pagamento da multa contratual, além do que, após o ajuizamento da ação, teria se comportado como tal perante o Juízo, reclamando assim a rejeição das preliminares de ilegitimidade ativa e passiva, porquanto descabidas, enquanto no mérito reafirmaram que a ré, arbitrariamente, teria trancado as portas do imóvel locado não podendo, assim, falar em descumprimento do contrato por eles, autores, que portanto não devem o valor da multa contratual de R\$1.800,00, inclusive porque o depoimento do Chaveiro que trocou as fechaduras confirma a versão trazida na inicial, de modo a concluir que os argumentos da ré não seriam suficientes a afastar o dano moral e material reclamados.

Rejeitadas as preliminares, abriu-se às partes oportunidade para que se pronunciassem sobre os pontos controvertidos da demanda, que no entender do Juízo já se achariam suficientemente esclarecidos, permitindo o julgamento da lide no estado, tendo ambas se quedado em silêncio.

É o relatório.

DECIDO.

Conforme já considerado nestes autos, tendo havido manifesta perda do objeto da ação possessória, a propósito da manifestação dos autores nos termos da petição datada de 10 de março de 2017 (*leia-se às fls. 94*), cumpre extinto o processo, sem conhecimento do mérito, em relação a esse pleito, em decorrência de fato superveniente.

No que respeita aos danos morais reclamados na inicial, a ré admite tenha trocado o cadeado do portão do imóvel de modo a impedir o acesso dos autores ao prédio, admitindo também que os aluguéis estavam pagos, em dia, até o mês de dezembro de 2016, na data do desentendimento.

Sua recusa em permitir aos autores a retirada dos bens tem, portanto, por razão unicamente o fato do não pagamento da multa contratual, a seu ver, devida (*leia-se na ata de audiência às fls. 82*).

Fato incontroverso, fica à solução apenas definir-se se havia ou não direito à exigência do valor em questão, e a resposta é negativa, com o devido respeito ao entendimento da ré e de sua nobre procuradora.

É que, “*Sendo, o contrato, verbal, a eventual existência de cláusula penal não pode ser presumida, a menos que a narrativa dos contratantes fosse num só sentido ou que as partes concordassem, de forma uníssona, com os termos da penalidade*” (cf. Ap. nº 1006133-19.2015.8.26.0292 - 31ª Câmara Extraordinária de Direito Privado TJSP – 13/09/ 2017 ¹), o que, com o devido respeito, não se verifica na hipótese destes autos.

Veja-se ainda a jurisprudência do mesmo Tribunal, nesse sentido: “*Ação de rescisão contratual cumulada com pedido indenizatório por danos materiais. Contrato verbal em que não se pode presumir a existência de cláusula penal ou de arras. Devolução mantida do valor pago à ré pelos autores por serviço não prestado. Danos morais não evidenciados à empresa demandada. Lucros cessantes não comprovados. Apelo improvido*” (cf. Ap. nº 1015426-10.2015.8.26.0196 - 34ª Câmara de Direito Privado TJSP - 17/05/2017 ²).

A exigência da cobrança de multa pela ré, portanto, não encontra amparo jurídico, renove-se o máximo respeito.

¹ <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado>

² <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado>



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Via de consequência, a postulação de que a conduta da ré configure prejuízo de natureza moral tem pertinência, não apenas pela ilicitude da exigência de pagamento formulada, mas principalmente pelo exercício das próprias razões, trocando a fechadura do prédio e, assim, impedindo aos autores pudessem ter acesso não apenas à posse do imóvel, que até então legitimamente lhes pertencia, mas também a bens e objetos pessoais que permaneceram no interior do prédio.

Há um menoscabo subjetivo daquele que acaba vendo-se na humilhante condição de submeter-se ao ato arbitrário da locadora, no caso, da ré.

O pleito dos autores é de que referido prejuízo seja indenizado por valor equivalente a quinze (15) salários mínimos, R\$ 13.200,00 na data da propositura da ação, quantia que, sempre renovando-se o máximo respeito, parece-nos um tanto exagerada.

A fixação da indenização em valor equivalente ao dobro do quanto exigido pela ré, ou seja, em R\$ 3.600,00, parece-nos não apenas razoável, mas apta a impor àquela uma reprimenda à altura da injusta exigência, como aos autores uma reparação suficiente a reparar o prejuízo subjetivo já referido.

O valor fixado deve ser acrescido de correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data desta sentença.

A ré sucumbe e deverá, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Há pedido de gratuidade formulado pela ré, pleito esse que fica rejeitado, haja vista tenha ela em seu patrimônio imóvel destinado a locação, demonstrando não possa ser tomada como "*pobre*", na acepção jurídica do termo, prova do que ainda contratou advogado sem necessidade do concurso do Convênio da Defensoria Pública.

Cumpre-lhe, assim, recolher as custas de distribuição de sua contestação como requisito de possibilidade de interposição do recurso de apelação.

Isto posto JULGO PARCIALMENTE EXTINTO o presente processo, SEM JULGAMENTO DO MÉRITO, em relação ao pedido de reintegração de posse, com base no art. 485, VI, cc. art. 493, ambos do Código de Processo Civil, e JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que CONDENO o(a) ré Rosekler Antonia Gentil a pagar aos autores BARBARA ISIS FELICIANO E CAIO CESAR GONÇALVES MILANO a importância de R\$ 3.600,00 (*três mil e seiscentos reais*), acrescida de correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data desta decisão, e CONDENO a ré ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, indeferido o pedido de assistência judiciária gratuita por ela formulado, na forma e condições acima.

Publique-se e Intime-se.

São Carlos, 09 de abril de 2018.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA