


**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

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

**SENTENÇA**

Processo nº: **0007463-51.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Moral**

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

MÁRCIO RETROVATO DE OLIVEIRA e GISLAINE FELICE requerem indenização por danos morais em face de CLEUZA APARECIDA DE CAMARGO GONÇALVES, aduzindo que, em 25/09/2016, firmaram com a ré um contrato de locação de imóvel por período de 30 meses e que, a partir do mês de janeiro de 2017, a locadora passou a pedir a desocupação do imóvel. Que, mesmo diante da alegação de que precisavam de um prazo para desocupar a casa, a locadora passou a cobrar insistentemente a desocupação, inclusive difamando a autora, afirmando que ela era 'caloteira' e que não pagava aluguel. Sustentam que a ré referiu-se ao nanismo apresentado pela filha da autora como "problema" e como algo que deveria ensejar pedido de aposentadoria, o que ocasionou constrangimentos aos autores. Alegam ainda que, embora tivessem efetuado o pagamento da locação no dia 07/08/2017, avisando que desocupariam o imóvel em 12/08/2017, com a posterior entrega das chaves e contas pagas, foram surpreendidos, no dia 11/08/2017, com o corte no fornecimento de energia elétrica da casa promovido a pedido da requerida e da filha desta, situação que os motivou a deixarem o imóvel no mesmo dia. Com base nos fatos narrados, pedem indenização a título de danos materiais e morais de R\$11.150,00.

Na contestação (fls. 19/31), em caráter preliminar, a ré argui o sobrestamento do feito e a inépcia da inicial. No mérito, aduz que os autores atrasavam os aluguéis e deixaram de pagar as dívidas acessórias do imóvel. Nega que tenha dirigido palavras ofensivas aos autores,


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL

Rua Sorbone, 375

São Carlos - SP

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

afirmando que a relação entre eles era de cordialidade e que tentou amigavelmente resolver as pendências e cobrar o que lhe era devido. Alega que os autores saíram espontaneamente do imóvel, sem deixar pertences no local, mas que, como a chave da residência não foi entregue, procedeu à troca da fechadura.

A contestante articula ainda pedido contraposto, alegando que devido ao abandono do imóvel no curso do contrato, bem como à ausência de pagamento tanto do aluguel do mês de agosto, quanto de dívidas acessórias à locação, tais como água e luz, os autores devem ser condenados ao pagamento de R\$ 4.050,66 a título de ressarcimento pelos prejuízos suportados.

A tentativa de conciliação restou infrutífera (fls. 39).

Sobre a contestação, manifestaram os autores às fls. 40/42.

Realizada audiência de instrução e julgamento (fls. 66) com a oitiva das testemunhas arroladas, vieram conclusões estes autos.

É o breve relato. Decido.

As matérias preliminares devem ser afastadas.

A arguição de inépcia da inicial carece de base, mesmo porque os fatos e fundamentos do pedido foram enunciados diretamente pelos autores, sem patrocínio de advogado, e atendem aos critérios de oralidade, simplicidade e informalidade que regem os juizados especiais. Neste sentido, dispõe a Lei 9099/95:

Art. 14. O processo instaurar-se-á com a apresentação do pedido, escrito ou oral, à Secretaria do Juizado.

§ 1º Do pedido constarão, de forma simples e em linguagem acessível:

I - o nome, a qualificação e o endereço das partes;

II - os fatos e os fundamentos, de forma sucinta;

III - o objeto e seu valor.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL

Rua Sorbone, 375

São Carlos - SP

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

Assim, observo que o termo de ajuizamento contém causa de pedir e pedido. Dos fatos relatados decorrem os pedidos deduzidos, os quais não apresentam incompatibilidade.

Quanto ao pedido de sobrestamento do feito em razão de eventual instauração de processo na justiça criminal, também deve ser afastado, vez que, tendo sido as partes instadas por este juízo a esclarecer o resultado da audiência no Juizado Especial Criminal (fls. 50), elas não se manifestaram a respeito (fls. 53).

Ingressando no mérito, a ação é, em parte, procedente, enquanto, em contraste, o pedido contraposto é totalmente improcedente.

Os autores pleiteiam uma indenização total no valor de R\$ 11.150,00. Esta quantia inclui: a multa de R\$2.250,00, devida pela rescisão do contrato de locação; o ressarcimento a título de danos materiais pela perda dos pertences retidos pela ré no imóvel alugado, correspondente ao montante de R\$ 900,00; e a reparação pelos danos morais experimentados no valor de R\$ 8.000,00.

Entendo que não é o caso de aplicação da multa contratual de três alugueis à ré.

Primeiramente, porque na inicial é mencionado que a locadora requereu a devolução do imóvel sob a alegação de que este seria destinado ao uso residencial de sua filha, hipótese em que é permitida a retomada do imóvel pelo locador nos termos do art. 47, inciso III, da Lei de Locações.

Em segundo lugar, porque, conforme nota-se dos recibos de alugueis encartados aos autos (fls. 10/14), os pagamentos se davam com atraso considerável, em violação ao estabelecido na cláusula 3ª do Contrato de fls. 3/4 – situação esta que impõe o reconhecimento de que o pacto firmado entre as partes não fora fielmente observado também pelos locatários. Incurrendo em impontualidade contumaz, deixaram também os autores de adimplir com uma das obrigações legais assumidas enquanto locatários, já que a legislação aplicável às locações de


**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

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

imóvel residencial dispõe que: “O locatário é obrigado a: I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato” (Lei nº 8.345/1991, Artigo 23, inciso I).

Já no que tange ao pedido de ressarcimento com base no prejuízo material sofrido, é, de rigor, o seu acolhimento.

A informante ouvida em juízo corrobora a narrativa dos autores de que, no dia da mudança, foram deixados alguns bens no imóvel para retirada futura, mas que, com a troca das fechaduras promovida pela ré, tornou-se impossível a recuperação destes pertences. Há especificação precisa nos autos do que foi deixado: uma escada, um armário, uma escrivaninha, um chuveiro e uma sacola de sapatos infantis. Pedem os autores indenização no valor de R\$900,00, montante tal que condiz com o dano suportado pela perda dos referidos bens.

Finalmente, quanto aos danos morais alegados, estes estão efetivamente presentes.

Colhida a prova oral, testemunha e informante confirmaram que a ré dirigiu ofensas verbais aos autores.

A testemunha, sra. Marilza, cuja mãe reside em frente ao imóvel alugado pelos autores, relatou que presenciou quando a ré pediu que a mãe da testemunha assinasse um papel com a pretensão de retirar a autora do imóvel alugado. Informa que: “A ré disse que a autora não pagava o aluguel e queria que a autora saísse” (fls. 69).

A informante sra. Lourdes também fez referência ao “abaixo assinado” promovido pela ré para coletar assinaturas dos vizinhos em apoio à retirada dos autores da residência em que viviam. Ela afirmou que presenciou várias vezes a ré ofendendo os autores, e inclusive, com ofensas dirigidas à filha deles que tem nanismo. Que, em uma ocasião, a ré foi à residência dos autores e disse que era para eles saírem da casa, que se não tinham dinheiro, era para pegar “essa


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL

Rua Sorbone, 375

São Carlos - SP

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

menina doente” e procurar “pensão, porque ela tem direito de pensão” (fls. 67).

Observa-se assim que houve abuso da ré ao expor para a vizinhança uma alegada condição de inadimplemento dos autores no que tange ao pagamento dos alugueis do imóvel. Inadimplemento este que, frise-se, nem sequer restou demonstrado nos autos, pois, de acordo com os recibos juntados, houve apenas a impontualidade dos pagamentos.

É evidente que tal exposição é vexatória e excede em muito o exercício regular do direito de cobrança da ré enquanto locadora do bem. Ora, se a ré desejava rescindir o contrato, reaver o imóvel, ou, eventualmente, obter o despejo dos autores, deveria ter se socorrido das vias legais ordinárias, próprias para tal. Todavia, procedeu a ré à humilhação dos seus locatários como expediente para obter a desocupação do imóvel de sua propriedade.

Por fim, também se afigura censurável e inescusável o tratamento desrespeitoso dirigido à filha dos autores.

Em síntese, como se extrai a partir de regras de experiência comum (art. 335, CPC), considerada a situação acima delineada, sofreram os autores abalo moral apto a ensejar reparação.

Todavia, o *quantum* indenizatório pretendido deve ser reduzido.

É que o pedido de indenização abrangeu danos morais sofridos também em virtude do corte da energia elétrica efetuado na residência dos autores, no dia anterior à mudança.

Ocorre que a ré afirma que a concessionária do serviço efetuou o corte por conta das dívidas acumuladas pelos autores que não vinham pagando as contas de luz do imóvel.

Os autores, por sua vez, não se desincumbiram de comprovar que não deram causa à situação, encargo que lhes competia, já que, por força do art 373 do CPC, a eles cabia a demonstração do fato sobre o qual se fundaria eventual direito à compensação, qual seja: que a interrupção no fornecimento de luz pela concessionária deu-se a pedido da ré.


**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

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

Ademais, há que se fixar a indenização com razoabilidade, sob pena de se extrapolar a função meramente compensatória do *quantum*, ingressando na esfera do dano punitivo, não previsto em nosso sistema jurídico.

Por tudo isso, fixo a indenização por danos morais no patamar mais razoável de R\$ 4.000,00.

Quanto ao pedido contraposto, é impossível acolhe-lo.

Não há que se falar em abandono do imóvel pelos autores, vez que, como ficou demonstrado nos autos, foi a parte ré quem solicitou a desocupação do bem, e, portanto, inaplicável a multa contratual ao caso. Com a saída dos locatários em 11/08/2017, seria exigível o pagamento do aluguel referente ao mês de julho, cujo recibo não se encontra nos autos. Ocorre que a cláusula 15ª do Contrato de fls. 3/4 dispõe que o locatário deixou o valor de um aluguel antecipado à locadora, sendo razoável considerar que, pelas regras da experiência comum, tal montante foi destinado à quitação da última parcela devida, quando da desocupação do imóvel.

A ré ainda requer a restituição dos valores que alega ter desembolsado com o pagamento de dívidas acessórias à locação (água, luz e cartório de protesto), porém não fez prova de suas alegações, inexistindo nos autos qualquer embasamento para eventual condenação dos locatários ao ressarcimento pretendido.

Ante o exposto, rejeitado o pedido contraposto, acolho em parte o originário e condeno a ré a pagar aos autores: a) R\$ 900,00, a título de danos materiais, com atualização monetária pela Tabela do TJSP desde agosto de 2017 e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação; b) R\$ 4.000,00, a título de danos morais, com atualização monetária pela Tabela do TJSP a partir da presente data, e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Sem custas no juizado na primeira instância.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL

Rua Sorbone, 375

São Carlos - SP

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

P.I.

São Carlos, 02 de março de 2018.

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