

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE PIRACICABA****FORO DE PIRACICABA****4ª VARA CÍVEL****RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba - SP - CEP 13417-901****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1018506-17.2020.8.26.0451**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Vinício Guedes Matavelli e outro**
 Requerido: **Emerson Maximo e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniela Mie Murata**

Vistos.

VINÍCIO GUEDES MATAVELLI e LILIANA TAMARA PATRONI TORO ajuizaram AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM CONSIGNAÇÃO DE CHAVES E COBRANÇA em face de **EMERSON MÁXIMO e ANA PAULA DE OLIVEIRA MÁXIMO**, sob o argumento de que os autores firmaram com os réus contrato de locação de imóvel, situado na Rua Luiz José Mesquita, nº 124, Condomínio Residencial Terras de Piracicaba III. De início o contrato tinha vigência por 30 meses a partir de 24.02.2017 e término em 24.08.2019, sendo prorrogado por tempo indeterminado. Em 24/07/2020 o requerente Vinício notificou por e-mail o requerido sobre a desocupação do imóvel, que ocorreria em 24/08/2020, como também a vistoria do imóvel que ocorreria em 01/09/2020. No entanto, o requerente foi surpreendido com outra vistoria que o requerido realizou sem autorização para entrar no imóvel e desacompanhado dos locatários e fiadores. Os requerentes realizaram todos os reparos do imóvel e, ao adentarem na residência, mais uma vez o requerido estava no local sem autorização. Naquela ocasião, o requerido se recusou a receber as chaves do imóvel em razão de entender que ainda havia reparos a serem realizados. Por essa razão, os requerentes mandaram uma notificação extrajudicial informando a rescisão contratual, e os débitos foram devidamente quitados, e até o momento da presente ação, as chaves não foram não

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE PIRACICABA****FORO DE PIRACICABA****4ª VARA CÍVEL****RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba - SP - CEP 13417-901****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

foram retiradas pelos locadores. Em contranotificação, os requeridos recusaram os fatos constatados na notificação. Diante do exposto, requereram a procedência da ação para rescindir o contrato de locação de imóvel e extinta a obrigação quanto à entrega das chaves do imóvel desde o dia em que disponibilizada ao requerido e condenação dos réus ao pagamento de R\$ 2.957,43, a título de ressarcimento pelas despesas extraordinárias pagas pelos requerentes. Juntaram procuração e documentos (fls. 20/99).

Às fls. 106 foi deferido o pedido de consignação das chaves do imóvel pelos autores (6.11.2020).

Prejudicada a tentativa de conciliação (fls. 112/113).

Citados, os requeridos apresentaram contestação (fls. 145/158). Inicialmente, negam os fatos narrados na exordial. Aduziram que não houve a recusa no recebimento das chaves, bem como a elaboração de um laudo unilateral. Além disso, argumentaram que somente um expert pode avaliar se os danos sofridos no imóvel são de desgaste natural, e alegaram, que os autores não querem assumir as responsabilidades que lhes são incumbidas. Requereram a improcedência da ação. Juntaram documentos (fls. 129/210).

Réplica às fls. 214/223.

As partes disseram sobre provas (fls. 229/230 e 231/237).

Despacho saneador (fls. 256/257).

É o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

4ª VARA CÍVEL

RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba - SP - CEP 13417-901

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Fundamento e decido.

O pedido inicial é parcialmente procedente.

Se não, vejamos.

É incontestado o fim do contrato de locação celebrado entre as partes, sendo de rigor a adoção da data do termo final como sendo 6 de novembro de 2020, data da decisão que deferiu a consignação das chaves do imóvel pelos autores (6.11.2020).

Controverte-se, ainda, quanto ao ressarcimento de valores despendidos pelos autores (locatários) referentes a despesas extraordinárias do condomínio horizontal em que se situa o imóvel locado.

Nos termos do artigo 22, parágrafo único, e inciso X, da Lei de locação, os locadores responsabilizam-se pela obrigação de pagar todas as taxas condominiais as extraordinárias elencadas na lei (fls. 21/31).

O descritivo constante às fls. 83/99 comprovam que houve despesas extraordinárias que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção do condomínio, devendo os autores ser ressarcidos do quanto **comprovadamente despendido**.

Diante do exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido inicial para declarar rescindido o contrato na data de (6.11.2020) e para condenar os requeridos ao pagamento dos valores relativos às despesas extraordinárias **comprovadamente despendidos** pelos autos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

4ª VARA CÍVEL

RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba - SP - CEP 13417-901

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Sucumbentes as partes, sendo maior a sucumbência dos requeridos, condeno-os ao pagamento de 80% das custas processuais e de honorários advocatícios que arbitro em R\$ 2.000,00; e condeno os autores ao pagamento de 20% das custas processuais e de honorários advocatícios que arbitro em R\$ 1.000,00.

Deixo de conceder os benefícios da justiça gratuita ao requerido, porque advogado e proprietários de imóvel em condomínio horizontal de classe média alta.

P. I. C.

Piracicaba, 10 de janeiro de 2022.

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