


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
2ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, Nº 22.939, São Paulo - SP - CEP 04795-100
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
SENTENÇA

Processo Digital nº: **1066361-10.2022.8.26.0002**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Jose Antonio Vazquez e outro**
 Requerido: **GKAY, registrado civilmente como Gessica Kayane Rocha de Vasconcelos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **YURI RODRIGUES SANTOS SANTANA BARBERINO**

Vistos.

JOSE ANTONIO VAZQUEZ e **JANNE CHRISTINA SAVIANO VAZQUEZ** ajuizaram a presente ação contra **GESSICA KAYANE ROCHA DE VASCONCELOS** aduzindo, em síntese, que firmaram com a ré contrato de locação imobiliária para fins residenciais em 20.01.2021, com aluguel mensal de R\$ 46.000,00, e, quando da rescisão imotivada, o bem encontrava-se em situação precária. Afirma que o imóvel foi indevidamente utilizado para fins comerciais, não foi restituído em perfeito estado de conservação, bem como a entrada no depósito, em que pese vedação contratual, e a destruição de bens móveis e obras de arte. Pede, em consequência, a condenação da parte ré ao pagamento de pelos danos materiais e morais sofridos, no importe de R\$ 635.424,83, com o posterior abatimento da garantia locatícia de R\$ 107.333,34. Anexou documentos.

Citada, a parte ré apresentou contestação (fls. 215/237), na qual impugna os fatos elencados na exordial, ante a ausência de laudo de vistoria inicial e final. Quanto à notificação da desocupação do imóvel com antecedência de 60 dias, afirma que inexistente no contrato punição para o desrespeito de tal cláusula, reputando-a, ademais, nula. Por sua vez, aduz a ausência de demonstração de que pagamento dos alugueres fora realizado após o vencimento, sendo incabível a condenação em encargos moratórios. Sustenta a inexigência de contratação de seguro anual, bem como a ausência de vedação expressa da destinação comercial do bem, a sua utilização exclusiva para fim residencial, a inexistência de cláusula que vede a gravação de vídeos na residência e a ausência de cláusula contratual de estipulação de multa. Em relação à violação do depósito, afirma que a cláusula indicada não restou descrita na avença e que não adentrara no cômodo. Por fim, colore que os danos morais não são devidos por ser hipótese de mero descumprimento contratual. Pugna pela improcedência da demanda.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
2ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, Nº 22.939, São Paulo - SP - CEP
04795-100
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Anote-se réplica (fls. 245/261)

Instados à especificação de provas, as partes pugnaram pelo julgamento antecipado dos pedidos.

É o relatório. Fundamento e **DECIDO**.

Como questão processuais pendente, providencie a z. serventia a alteração do cadastramento processual, fazendo constar no polo passivo unicamente o nome da pessoa física “Gessica Kayane Rocha de Vasconcelos”, em respeito às normas da Corregedoria.

O feito comporta julgamento antecipado do mérito, uma vez que as alegações formuladas nos autos, bem como os documentos que o instruem permitem a prolação da sentença sem a necessidade da dilação probatória, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil. Insta ressaltar que, mesmo intimados à especificação de provas, as partes pugnaram pelo julgamento antecipado da lide.

Não há preliminares ou questões processuais pendentes de apreciação, pelo que adentro ao âmago da questão.

No mérito, os pedidos revelam-se parcialmente procedentes.

Cumprе ressaltar que está em disputa contrato de locação de bem imóvel com destinação residencial celebrado entre pessoas físicas, adquirindo maior relevo o princípio da autonomia privada, notadamente por não se estar diante de uma relação negocial sujeita ao Código de Defesa do Consumidor. Por conseguinte, aplica-se a presunção legal de contratação paritária e simétrica entre as partes, à falta de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção legal (art. 421-A, caput, do Código Civil).

De início, reputo válido o contrato e o termo de aditivo de fls. 31/43, ainda que destituídos de assinatura, uma vez que utilizados pela própria ré no processo de nº 1097800-70.2021.8.26.0100, mais precisamente entre as fls. 28/40 daqueles autos.

Para uma melhor compreensão, hei de dividir a sentença em tópicos, considerando as particularidades da causa.

I- DOS DÉBITOS: ENCARGOS MORATÓRIOS (JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA) E MULTA POR RESCISÃO ANTECIPADA



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
2ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, Nº 22.939, São Paulo - SP - CEP
04795-100
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

As cláusulas contratuais preveem a duração do contrato de locação por 30 meses, com possibilidade de rescisão antecipada isenta de multa a partir do 15º mês:

Cláusula 3ª - DO PRAZO

A locação se dará pelo prazo de 30 (trinta) meses, contados a partir de 23 (vinte e três) dias após a assinatura do presente contrato, data em que serão entregues as chaves para a LOCATÁRIA.

Cláusula 9ª - DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

A LOCATÁRIA poderá devolver o imóvel durante o período contratual mediante o pagamento da multa correspondente a 3 (três) alugueres, proporcional ao período de cumprimento do contrato e notificação prévia escrita aos LOCADORES com 60 (sessenta) dias de antecedência.

Parágrafo primeiro: Após o 15º mês de locação, mediante comunicação escrita aos LOCADORES, a LOCATÁRIA poderá requerer a rescisão antecipada do presente contrato com a isenção da multa estabelecida no caput da presente Cláusula, sem prejuízo do cumprimento do período de aviso prévio acima estipulado.

A Locatária notificou os Autores acerca da rescisão contratual em 21.07.2021 para desocupar o imóvel em 21.08.2021, ou seja, 30 dias após a notificação (fls. 47/48), desrespeitando a cláusula acima prevista. Assim sendo, a ré deverá pagar todos os alugueres devidos até o término do prazo de 60 dias a contar da notificação. Também deverá arcar com a multa proporcional a partir do decurso de tal período.

Por sua vez, incabível a cobrança de juros e correção monetária em virtude do não pagamento integral da garantia locatícia, por ausência de previsão contratual. A cláusula 4ª, parágrafo quarto, do contrato limita a incidência dos encargos ao pagamento dos alugueres:

Cláusula 4ª, Parágrafo quarto: Caso deixe de efetuar o pagamento do aluguel no prazo ajustado, deverá a LOCATÁRIA pagar o valor devido, corrigido monetariamente pela variação do IGPM calculada “pro rata” die, mais multa de 10% (dez por cento) e juros de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, Nº 22.939, São Paulo - SP - CEP 04795-100

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1% (um por cento) ao mês até a data do efetivo pagamento. Estando a LOCATÁRIA em mora com mais de um mês dos alugueres, constitui motivo para os LOCADORES reintegrar-se na posse dele, ou se preferir, optar pelo ingresso da competente ação de despejo.

Outrossim, a caução proporcionalmente paga não é destinada aos autores, tendo como destinação o abatimento das despesas decorrentes do contrato, a ponto de não permitir a incidência de encargos moratórios, mas tão somente a rescisão do contrato.

Por outro lado, em que pese a possibilidade de incidência de encargos moratórios quanto aos aluguéis, a parte autora não demonstrou cabalmente a ocorrência do ilícito contratual. Os documentos de fls. 54/63 foram produzidos unilateralmente e encontram-se desacompanhados dos comprovantes de transferência e/ou pagamento de boleto, de modo a impedir a aferição precisa do suposto período de mora.

O valor do seguro de incêndio proporcional deverá ser pago, no importe de R\$ 1.001,13, ante a desocupação do bem antes do término do lapso temporal de 60 dias da notificação, havendo expressa previsão contratual (cláusula 6º).

II- DA DESTINAÇÃO INDEVIDA DO BEM IMÓVEL.

A cláusula 2ª contrato prevê expressamente a destinação residencial do imóvel:

Cláusula 2ª – DA DESTINAÇÃO DO BEM

A LOCATÁRIA poderá fazer uso do bem somente para fins residenciais e pessoais.

Parágrafo único: fica vedado à LOCATÁRIA o empréstimo ou a sublocação de parte ou de todo do imóvel, assim como utilização para fins diversos.

Os autores afirmam, em sua exordial, que a ré concedeu destinação comercial ao imóvel, lucrando com a exposição do bem, gravando vídeos para o YouTube, ensaios fotográficos e publicitários para inúmeras marcas sem jamais obter consentimento ou autorização dos proprietários. De fato, a destinação empresarial do bem restou demonstrada pelos documentos de fls. 64/85, a ponto de o imóvel ter sido o objeto principal de diversos vídeos produzidos pela ré.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, Nº 22.939, São Paulo - SP - CEP 04795-100

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Todavia, o flagrante descumprimento da cláusula 2ª não permite a incidência da multa prevista na cláusula 9ª, Parágrafo segundo: “Em caso de rescisão por descumprimento de algumas das Cláusulas previstas no presente contrato, a parte infratora deverá efetuar o pagamento de multa correspondente a 3 (três) alugueres à parte inocente, em até 48 (quarenta e oito) horas contadas do recebimento da notificação para este fim”.

A redação da cláusula é cristalina ao firmar que “em caso de rescisão por descumprimento de algumas cláusulas previstas no presente contrato...”. No caso dos autos, a rescisão não se ocorreu em decorrência da mudança de finalidade do bem, mas em razão da devolução antecipada do imóvel, hipótese na qual já houve a incidência da multa prevista na cláusula 9ª, *caput*, do contrato. A incidência de nova multa para a rescisão do contrato ocasionaria indevido *bis in idem*, gerando o enriquecimento sem causa dos locadores.

III. DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL, VISTORIA, AUSÊNCIA DE PINTURA E ACESSO INDEVIDO AO DEPÓSITO

A parte ré sustenta a não realização da vistoria inicial e final. Todavia, consta nos autos os laudos de vistoria de recebimento (fls. 116/183) e de entrega do imóvel (fls. 49/50), ambos assinados por assessor da requerida, de prenome Mário Henrique. Em momento algum a acionada afirma que o Mario Henrique não seja seu assistente e que ele não tenha poderes para agir em seu nome. Fato é que, após a vistoria inicial feita por este assessor, a ré permaneceu meses no imóvel, contrariando a boa-fé simplesmente negar o desconhecimento do termo. Assim sendo, ante a confecção de forma bilateral, reputo-os válidos.

Os requerentes apresentaram um rol de bens deteriorados quando da restituição do imóvel (Sofá artefacto, Poltrona Le Corbusier, Rack parisiense, Banco de madeira, Kit multimídia, Obras de Arte – fl. 16). Todavia, diante da análise detida do laudo de devolução do imóvel colacionado às fls. 49/50, apenas as pendências ali inseridas devem ser suportadas pela ré, quais sejam, o kit multimídia e o banco de madeira; os demais vícios elencados na exordial não foram apurados sob o crivo do contraditório.

Quanto ao depósito, o laudo (fls. 49/50) indica expressamente que fora encontrado aberto, permitindo, portanto, a incidência da multa prevista na fl. 177, já que integrante do contrato entabulado entre as partes, no importe de R\$ 50.000,00, vez que livremente pactuado.

A ausência de pintura interna e externa, estimada em R\$ 133.254,50, segundo a média



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, Nº 22.939, São Paulo - SP - CEP 04795-100

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

dos orçamentos apresentados, e a falta de manutenção do ar-condicionado, limpeza da calha e do telhado, estimados em R\$14.700,00, também constaram no laudo de fls. 49/50 e, portanto, seus custos devem ser suportados pela ré. Ainda que impugnado o valor, a ré deixou de apresentar um único orçamento que infirmasse o valor indicado pelos autores (fls. 99/115 e 188/194)

IV. DO DANO MORAL

Por fim, os fatos elencados pela parte autora, em que pese suficiente para trazer certos desconfortos, não tem o condão suficiente de gerar o pagamento de indenização por danos morais. A situação, apesar de desconfortável, caracteriza-se como mero aborrecimento da vida em sociedade, ante a ocorrência de mero descumprimento contratual.

V – JUROS MORATÓRIOS E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

Em relação aos índices de correção monetária e juros moratórios, entendo cabível a incidência da taxa SELIC. Explico. De acordo com a antiga redação do art. 406 do Código Civil, "Quando os juros moratórios não forem convencionados, ou o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, serão fixados segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional". O Superior Tribunal de Justiça, por sua vez, já definia que a taxa de juros moratórios a que se refere o aludido dispositivo legal é a taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), vedada a acumulação de correção monetária (Temas n.º 99 e 112).

A modificação legislativa para a inclusão dos parágrafos no art. 406 Código Civil, promovida pela Lei nº Lei nº 14.905, de 2024, apenas ratificou o quanto já decidido pelo Superior Tribunal de Justiça, que se coaduna com o entendimento deste magistrado. Assim sendo, salvo disposição contratual ou legal em contrário, para o cálculo da correção monetária será aplicada a variação do IPCA; os juros de mora deverão observar a taxa legal, correspondente à diferença entre a taxa SELIC e o IPCA, calculada mensalmente pelo Banco Central (art., 389, parágrafo único, e 406, § 1º, do CC, com as alterações promovidas pela Lei nº 14.905, de 28 de junho de 2024).

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos deduzidos por JOSE ANTONIO VAZQUEZ e JANNE CHRISTINA SAVIANO VAZQUEZ contra GESSICA KAYANE ROCHA DE VASCONCELOS, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para condenar a ré: a) ao pagamento do valor de

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, Nº 22.939, São Paulo - SP - CEP
04795-100**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

R\$ 46.000,00 de aluguel, com os encargos moratórios previstos na cláusula 4ª, parágrafo 4º, do contrato; b) ao pagamento de multa pela rescisão antecipada do contrato, no importe de R\$ 101.200,00, atualizada e com juros moratórios desde a data da citação; c) ao pagamento do valor de R\$ 1.001,13 referente ao seguro de incêndio, atualizado e com juros moratórios desde a data da citação; d) ao pagamento do valor de R\$ 197.954,50 a título de danos materiais, ante a ausência das obrigações previstas em contrato (pintura, manutenção de ar-condicionado, acesso indevido ao depósito, limpeza de calhas e telhado), atualizado e com juros moratórios desde a data da citação. Quanto aos índices (com exceção do item "a"), para o cálculo da correção monetária deve ser aplicada a variação do IPCA; os juros de mora deverão observar a taxa legal, correspondente à diferença entre a taxa SELIC e o IPCA, calculada mensalmente pelo Banco Central (art. 389, parágrafo único, e art. 406, §1º, do Código Civil, com as alterações promovidas pela Lei nº 14.905/2024). Ao final, deverá ocorrer a compensação com a caução prestada durante o período de locação.

Ante a sucumbência mínima da parte autora, condeno a ré ao pagamento das despesas processuais, bem como honorários advocatícios fixados em 15% do valor da condenação, nos termos do art. 85, §2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.

São Paulo, 11 de outubro de 2024.

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