



ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Manaus

Juízo de Direito da 18ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho

ATA DA AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO

Ação: Procedimento Comum

Autos: 0600839-29.2016.8.04.0001

Requerente: [REDACTED]

Requerido: [REDACTED]

Aos 07 de novembro de 2017 às 09:00h horas, na sala das audiências, onde se achava a Excelentíssima Dra. Kathleen dos Santos Gomes, Juíza de Direito deste Juízo, que declarou aberta a audiência de conciliação e ordenou-me que apregoassem as partes e seus advogados. Apregoados, encontravam-se presentes as Requerentes, acompanhadas de seu advogado Dr. Wallison Daniel Dias Oliveira, OAB/AM 8932; as Requeridas, acompanhadas de seus advogados Cristiane Albuquerque Amore OAB 8536/AM e Dr. Erick de Melo Moura OAB/AM 6632. Registro por fim a presença dos acadêmicos de direito: Luciana Cristina Campos, RG 3828692209MA, Michel Platiny Souza Andrade, [REDACTED] AM, Edivani Ribeiro Oliveira, RG [REDACTED] e Wilson dos Reis Vieira Neto, [REDACTED] todos alunos da Universidade Paulista- UNIP.

Dada a palavra às partes, a autora propôs a seguinte proposta de acordo: Recebimento de três vezes do valor do aluguel de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

A parte requerida apresentou a seguinte contraproposta: Pagamento de R\$ 1.000,00 (mil reais).

Foi apresentada a proposta do juízo: Pagamento de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

A parte requerida apresentou nova proposta, alterando o valor do pagamento para R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

Por fim restou-se frustrada a tentativa de acordo.

Dada a palavra à advogada da Requerida, esta pugnou pela juntada de substabelecimento, dispensando a abertura de prazo para análise de documento acostado pela parte às fls. 278/283.

DEPOIMENTO DA AUTORA: [REDACTED]

[REDACTED] A qual, sendo interrogada sobre os fatos articulados respondeu: Que os autos foi devidamente instruído de informações e provas, dentre elas fotos, ressaltando ainda que todos os fatos alegados foram devidamente registrados. A depoente se declarou empresária e corretora de imóveis, relatou que por motivo de assaltos saiu do seu antigo imóvel onde residia e ao se interessar pelo imóvel o seu companheiro foi até o mesmo para fazer vistoria do local, ainda presente [REDACTED], corretor presente na audiência, o qual afirmou que qualquer situação aparente no imóvel o mesmo se encarregaria de resolver. A depoente afirma não ter lembrança sobre as cláusulas contratuais acerca das vagas de garagem, avisou a proprietária e ao corretor quanto a danificação na área



ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Manaus

Juízo de Direito da 18ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho

de serviço em relação ao tanque com vazamento, o qual fora trocada por outro maior, reparos os quais foram feitos por conta da autora por um engenheiro que prestava serviço ao condomínio. Quanto ao ar condicionado o mesmo foi concertado por uma equipe de manutenção enviada pelo condomínio, comunicado à eles por intermédio de telefonema e mensagens, os quais não foram devidamente juntados aos autos. Em suma, todas as situações acerca de danificações do imóvel foram comunicadas a proprietária e ao corretor. A depoente ao contratar pagou o aluguel de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) e caução no valor mesmo valor parcelado em duas vezes, o que resultou ao todo pago todos os alugueis. A depoente conversou que iria sair do apartamento com o corretor, alertando todas as referidas situações, sem apresentação de nenhum documento para a sua assinatura em relação ao destrato do aluguel. A autora se mudou para outro apartamento, no Bairro Alvorada, localizado perto da casa de sua mãe, pelo qual pagou R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais),

Dada a palavra ao advogado da autora. Às perguntas formuladas, a depoente respondeu:

Qual ano tirou seu Creci?

Retirou em 2007

Era atuante no mercado?

No ano de 2008 passou a atuar e desde a gravidez de sua filha deixou de atuar.

Recorda se cobraram o fiador?

Não se recorda, acredita que a empresa era fiadora.

Dada a palavra aos advogados do réu. Às perguntas formuladas, a depoente respondeu:

Sabia que não poderia haver a cobrança de duas garantias no contrato de aluguel?

Não tinha conhecimento

Existe conhecimento de que o Creci alerta ser errônea a atuação praticada pela autora?

Afirma que o cresci alerta sobre a atuação ser errônea, porem naquela época que assinou o contrato e pelo transtorno de ter sido assaltado não se recordava dos erros de sua atuação.

Tem conhecimento de que era a primeira pessoa a alugar o imóvel e nele residir?

Sim, tinha consciência, porém acreditava que tudo se encontrava em perfeito estado, visto que assim foi apresentado a ela no momento da contratação.

Tomou ciência de que o laudo de vistoria foi assinado pelo companheiro?

Sim, tem ciência de que assinou o laudo onde constava o perfeito estrado do apartamento apenas com a falta de um chuveiro e que acredita terem agido de boa fé.

Onde se encontra a comprovação dos dois alugueis?

Afirma não saber e não ter como comprovar os dois alugueis pagos. Consta nas fls. 25/26 os juros referentes a caução no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Houve algum tipo de insistência para o aluguel do imóvel?

A princípio a conversa foi apenas com o corretor, somente depois houve o contato com a proprietária e de alguma forma houve a insistência para o aluguel do imóvel.

DEPOIMENTO DA RÉ [REDACTED]:

Ao ser interrogado acerca dos fatos respondeu: entregou o apartamento em perfeitas condições, afirma que recebeu mensagens da inquilina acerca das danificações do imóvel, afirma que marcou encontro no imóvel com a inquilina e que a mesma não se encontrava no lugar, se deparou com a secretaria domestica, a qual não sabia relatar os problemas. Afirma ter solucionado o problema da fechadura e do banheiro, o ar condicionado não estava com defeito, a programação era feita pela autora que fazia o desligamento automático, quanto ao



ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Manaus

Juízo de Direito da 18ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho

vazamento do tanque afirmou desconhecer e ter tomado conhecimento apenas do vazamento da torneira mediante a requerente e que ainda foi descontado o valor do prejuízo referente a pia e ao interfone, pelo qual não sabe informar, visto que a locatária havia alugado o apartamento sem interfone, no segundo aluguel, no valor de R\$ 460,00 (quatrocentos e sessenta reais). Afirma nunca ter sabido da reclamação da requerente junto ao Creci, veio saber dessa informação durante a realização da audiência na 18ª Vara Cível. Em relação as lâmpadas em que a requerente afirma ter estourado as lâmpadas afirma não ter mexido na instalação, acerca do gás afirma não ter tido conhecimento, os aparelhos se encontravam presentes e disponíveis para uso, faltava apenas era o inquilino ligar para a empresa fornecedora para fazer a devida instalação e testar os aparelhos. Foi acordado verbalmente que a requerente instalaria os chuveiros e que seria o valor descontado do aluguel, durante 25 dias e que soube pelo corretor que o aluguel ficaria por conta do chuveiro e algum transtorno que pudesse haver pela parte do requerente. Ressaltou sua surpresa com a ação e que a requerente fez modificações no apartamento sem autorização da proprietária, inclusive instalando papel de parede.

Dada a palavra aos advogados do réu. Às perguntas formuladas, o depoente respondeu: O contrato foi feito pela firma, não estava presente no momento do contrato, tudo fo realizado pelo corretor, o contrato foi assinado pela empresa e não pela requerente. Não se recorda se o senhor Wagner assinou como fiador, apenas recorda de observações feitas quanto ao chuveiro, o contrato foi firmado como pessoa jurídica, quanto as vagas o apartamento foi alocado com três vagas, porém situadas em espaços diversos, a requerida não tem conhecimento de que havia alguma ilegalidade no contrato, afirma que o apartamento se encontrava em perfeito estado e que as reclamações foram devidamente atendidas, os dois aluguei foram pagos pelo corretor e foi enviado os comprovantes de pagamento via mensagens para a proprietária, afirma que não tem conhecimento acerca do pagamento da caução.

Dada a palavra ao advogado da autora. Às perguntas formuladas, o depoente respondeu: Que a proprietária não fez nenhuma exigência em relação ao contrato, a proprietária não queria alugar mas pela insistência de seu corretor alugo, porém sua intenção era de vender, não lembra a data de entrada da requerente no imóvel.

DEPOIMENTO DA RÉ [REDACTED], representada por Francisco de Assis Cordeiro Bezerra, o qual, sendo interrogado sobre os fatos articulados respondeu: Que foi ele quem fez o contrato de aluguel em nome da empresa com a requerente, tinha ciência de que não caberia duas garantias em contrato de locação, contudo há uma praxe no mercado de que os corretores fazem isso, em uma reunião com os corretores sugeriu-se por o nome da empresa e por ser uma empresa nova necessitaria de uma garantia maior, a empresa como locatária e os representantes dela como fiadores, isso com consentimento da requerida, afirma que não houve pagamento de caução e a mesma não se encontra no contrato, afirmou ter ocorrido diversas reclamações acerca de danificações do imóvel e achou por bem convocar uma reunião com a requerente e arquiteto, contudo não se encontrava no imóvel e acabou por não marcar uma segunda reunião pela falta da requerente e pela incompatibilidade de horários entre as partes, afirmou estar presente no apartamento todos os aparelhos, necessitando apenas de instalação pela empresa fornecedora, por motivo de o apartamento ser novo, o laudo de vistoria fora assinado, afirma terem sido sanados os problemas reclamados, quanta a audiência no Creci afirma encontrar-se nos autos às fls. 40, ter sido absolvido por unanimidade e que o analisado refere-se que houve um acordo verbal



ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Manaus

Juízo de Direito da 18ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho

entre as partes, quanto ao desconto de 25 dias de aluguel, foi feita a denúncia, porém a requerente não compareceu a audiência e absorção foi por conta de um acordo verbal feito entre as partes. O aluguel contou-se em R\$ 4.450,00 (quatro mil quatrocentos e cinquenta) e a requerente ficou isenta do pagamento do condomínio.

Dada a palavra aos advogados do réu. Às perguntas formuladas, o depoente respondeu: Confirmou que o contrato fora feito com a empresa da locatária. Que não tem conhecimento do teor da denúncia. Que apenas tem o conhecimento que foi absolvido por conta do acordo verbal feito entre o depoente e a requerente no que tange aos 25 (vinte e cinco) dias que a requerente permaneceu no imóvel, onde supriria qualquer transtorno. Que houve certa insistência da requerente em alugar o imóvel, em razão do assalto sofrido e que a insistência du-se pelo fato da requerente e seu companheiro terem restrições e a requerente ter apresentado uma empresa da qual representa sem restrições e nova ao mercado. Que o corretor Sandro apresentou várias notas fiscais da Empresa apresentando rentabilidade. Que o corretor usou como argumento possível compra ao final da locação.

Dada a palavra ao advogado da autora às perguntas formuladas, o depoente Francisco Bezerra respondeu: Que o contrato foi assinado antes da entrada do imóvel, em 25 de junho. Que foi pago antecipadamente o valor de R\$ 4.150,00 referente ao aluguel e R\$ 850,00 referente ao condomínio. Que confirma como dito anteriormente a cobrança antecipada. Que esse pagamento integral foi rateado entre os corretores Sandro (externo) contratado pela Sra. Adenilze, no percentual de 50 % , 25% para a corretora Patrícia, e , ainda, 25% para à Empresa do depoente. Que não há sabe informar se consta nos autos recibos que comprovem esse pagamento, mas que a Sra. Sandra possui os recibos e que também deve ter arquivado no escritório.

A MM. Juíza passou a palavra ao **Patrono da parte Requerente** [REDACTED] **para suas alegações finais:** A presente ação trata-se de pleito de indenização por danos morais e práticas ilegais tipificada no art 43, III da Lei do Inquilinato contra à Autora do qual durante o decorrer da instrução ficou bastante evidenciado a forma de como ocorreu e que embora haja sido alegado que as práticas realizadas são costumes de mercado é importante ressaltar que costume não revoga lei, de modo que a Autora se faz remissiva aos pedidos iniciais. Ressalte-se ainda que vários pontos durante a instrução foram alegados porém não foram provados ao qual cito o caso da contratação de um corretor pela requerente para aluguel do imóvel se tornando apenas falácias pelo requerido ABN Arquitetura.

A MM. Juíza passou a palavra aos **Patronos das Partes Requeridas** [REDACTED] **para suas alegações finais:** Preliminarmente reconhecer a incapacidade ativa da Autora Adenilze Soares Alves em virtude de ficar claro nos depoimentos e no contrato de locação sendo Guardião Serviços de Segurança Ltda-ME a única parte legítima do pólo ativo. O não cabimento dos danos materiais em consequência de não haver pedido na exordial. No mérito o não acolhimento do pedido de devolução dos valores pagos a título de aluguel, bem como a não aplicação da penalidade do art. 43 da Lei de Inquilinato, por não haver no contrato a cobrança de duas garantias, ficando configurado tanto no depoimento da autora quanto nos depoimentos do Sr. Francisco Bezerra e Sra. Sandra como também constam nos autos apenas o pagamento de um único recibo referente a locação do primeiro mês de aluguel e um pagamento que não consta nos autos mas que ficaram evidenciados no depoimento das partes. Desta forma descabido a aplicação da multa prevista no art 43, III da Lei do Inquilinato. O não cabimento aos danos morais por não haver nos autos bem como no depoimento da sócia Adenilze Soares Alves a violação do art 5º, V e X da Constituição



ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Manaus

Juízo de Direito da 18ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho

Federal uma vez que não houve qualquer agressão à dignidade da pessoa em relação a honra e a moral. À vista de todo o exposto requer julgar totalmente improcedente a ação de danos morais e materiais pela ausência de suporte ao direito pretendido.

Em seguida, a MM. Juíza passou a proferir a Sentença:

I- RELATÓRIO

Trata-se de Ação de Danos Morais e Materiais proposta por [REDACTED] em face de [REDACTED] ambos devidamente qualificados nos autos.

Afirma que em maio de 2015 foi assaltada em sua residência, tendo inclusive sido refém. Após o ocorrido, começou a procurar apartamentos para se mudar, tendo encontrado o apartamento da Requerida

Juntamente com um corretor, realizou a vistoria do imóvel constando a necessidade de reparos, o que seria realizado sem reparos, ficando acertado o valor do aluguel em R\$ 4.150,00 (quatro mil, cento e cinquenta reais) mais R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) do condomínio. Assevera que no contrato foram exigidos um fiador e um mês de aluguel antecipado.

Depois de ter se mudado, o imóvel apresentou uma série de problemas, vindo a procurar as partes para realizar os reparos, mas não foram consertados, não restando outra alternativa que a rescisão do contrato. Requer a concessão dos benefícios da justiça gratuita; a nulidade contratual em razão de omissão de informações; a condenação das requeridas ao pagamento da multa estabelecida no art. 43 da Lei de Inquilinato e condenação de danos morais, custas e honorários.

Acostou documentos às fls. 13/43.

Às fls. 46/48 Emenda à inicial para requerer a obtenção de endereço da Requerida [REDACTED] via Infojud.

Às fls. 52/58 Petitório da parte Autora informando o endereço da Requerida [REDACTED]

Às fls. 83/103 Contestação da Requerida [REDACTED] impugnando o pedido da justiça gratuita; em sede de preliminar a carência da ação por inépcia da inicial por ausência de documentos indispensáveis (endereço eletrônico); ilegitimidade passiva e ativa. No mérito, afirma que a Autora é corretora de imóveis há 8 (oito) anos e sabe que é praxe cobrar aluguel antecipado sem prejuízo de outra caução, que antes de assinar o contrato fez a vistoria do imóvel não se opondo às inconformidades, que sabia que o empreendimento era novo e por isso necessitava de alguns ajustes a cargo da construtora. Assevera que após reclamações



ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Manaus

Juízo de Direito da 18ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho

da Autora as Requeridas fizeram um acordo verbal, o qual o imóvel seria desocupado sem ônus e dispensa de cerca de 15 (quinze) dias de aluguel. Por fim, requerem a improcedência dos pedidos de danos morais, materiais e nulidade do contrato e condenação por litigância de má-fé.

Juntou documentos às fls. 104/111.

Às fls. 112/130 Contestação da Requerida [REDACTED] apresentando os mesmos argumentos da Requerida [REDACTED]

Acostou documentos às fls. 131/136.

Audiência de conciliação realizada no dia 21/10/2016 às 9h33 em que restou infrutífera tentativa de acordo.

Às fls. 139/144 e 146/153 Réplica em que refuta as preliminares e o mérito, asseverando que não necessita de maiores comprovações quanto à situação financeira.

Às fls. 167 Despacho determinando a intimação das partes para produção de provas complementares.

Às fls. 168 Petição da Autora requerendo o julgamento antecipado da lide.

Às fls. 169/178 Petição do Requerido [REDACTED] requerendo prova documental, testemunhal, pericial e depoimento pessoal.

Às fls. 246/247 Petição da parte Autora reiterando o julgamento antecipado da lide.

Às fls. 248/251 Petição do Réu [REDACTED] acostando documentos comprobatórios da absolvição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

Audiência de instrução e julgamento realizada no dia 17/08/2017 às 9h00 em que houve a redesignação de audiência para esta data, com oitiva das partes.

É o relatório. Passo a decidir.

II- FUNDAMENTAÇÃO

1- Da impugnação à concessão dos benefícios da justiça gratuita

A gratuidade da justiça é um benefício assegurado pela assistência judiciária às pessoas consideradas juridicamente pobres, isto é, que não podem pleitear em juízo os seus direitos sem privar-se dos recursos pecuniários indispensáveis às necessidades



ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Manaus

Juízo de Direito da 18ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho

ordinárias da própria manutenção ou da família.

Logo, percebe-se a concessão da justiça gratuita não exige o estado de pobreza, mas a não condição da parte de arcar com as despesas processuais sem interferir no sustento próprio e de seus familiares.

O alhures benefício não condiciona o necessitado de ser assistido pela Defensoria Pública, pois o direito à assistência da justiça gratuita abrange tanto à isenção das custas processuais quanto ao direito de prestação de serviços, cabendo ao mesmo optar pelos dois direitos ou apenas um.

Basta a simples declaração de pobreza para ser deferida a assistência judiciária conforme Lei nº 1.060/50. Porém, a presunção é relativa, havendo o ônus ao Réu pugnar a concessão demonstrando a inexistência de hipossuficiência do Autor mediante provas robustas neste sentido, caso contrário a impugnação deve ser afastado.

Neste sentido o Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. DECLARAÇÃO DE POBREZA. PRESUNÇÃO RELATIVA. RENDA DO REQUERENTE. PATAMAR DE DEZ SALÁRIOS MÍNIMOS. CRITÉRIO SUBJETIVO. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DO QUE DISPÕEM OS ARTS. 4º E 5º DA LEI N. 1.060/50. AFASTAMENTO DA SÚMULA 7/STJ. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. 1. **A assistência judiciária gratuita pode ser requerida a qualquer tempo, desde que o requerente afirme não possuir condições de arcar com as despesas processuais sem que isso implique prejuízo de seu sustento ou de sua família.** 2. **A declaração de pobreza, com o intuito de obter os benefícios da justiça gratuita, goza de presunção relativa, admitindo prova em contrário.** 3. In casu, o Tribunal de origem decidiu pela negativa do benefício, com base no fundamento de que a renda mensal da parte autora é inferior a dez salários mínimos. 4. Para o indeferimento da gratuidade de justiça, conforme disposto no artigo 5º da Lei n. 1.060/50, o magistrado, ao analisar o pedido, perquirirá sobre as reais condições econômico-financeiras do requerente, podendo solicitar que comprove nos autos que não pode arcar com as despesas processuais e com os honorários de sucumbência. Isso porque, **a fundamentação para a desconstituição da presunção estabelecida pela lei de gratuidade de justiça exige perquirir, in concreto, a atual situação financeira do requerente** (REsp 1.196.941/SP, Rel. Min. Benedito Gonçalves, DJe 23.3.2011). 5. Agravo regimental não provido.

(STJ, Relator: Ministro CASTRO MEIRA, Data de Julgamento: 17/09/2013, T2 - SEGUNDA TURMA)

Os Impugnantes/ Réus não demonstraram nos autos provas de que a Autora/ Impugnada possui condições econômicas suficientes para lhe retirar o benefício concedido, ou seja, a hipossuficiência.



ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Manaus

Juízo de Direito da 18ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho

Isto posto, rejeito a impugnação à assistência judiciária gratuita, em virtude dos Impugnantes/ Réus não terem se desincumbido de seu ônus imposto por lei.

2- Das preliminares

a) carência da ação por inépcia da inicial por ausência de documentos indispensáveis

A petição inicial fora protocolada na vigência do Código de Processo Civil de 1973, o qual não exigia como requisitos a indicação do endereço eletrônico. No que tange à ausência do contrato social e as alterações, tais irregularidades foram saneadas às fls. 234/239.

b) ilegitimidade passiva e ativa

O Réu [REDACTED] alega a sua ilegitimidade, pois foi apenas intermediário do contrato de locação. No entanto, verifica-se que a locadora conferiu poderes de administração à imobiliária. Ademais, a imobiliária é diretamente interessada nos assuntos postos em discussão, porquanto é responsável pelo laudo de vistoria do imóvel e o recebimento do pagamento dos alugueis.

Na mesma linha, não merece prosperar a alegação de ilegitimidade ativa da [REDACTED] pois apesar do contrato de locação não estar em seu nome, o usufruto do imóvel foi a seu favor, além dos defeitos terem repercutido na sua honra subjetiva.

Neste ínterim, afasto as preliminares suscitadas.

Não havendo quaisquer nulidades a sanar, presentes as condições da ação e os pressupostos processuais, passo ao exame do mérito.

2- Do mérito

A parte Autora pleiteia indenização por danos morais e materiais em virtude dos defeitos apresentados no apartamento alugado, bem como condenação em multa pela cobrança indevida de duas garantias.

Da análise dos autos, verifica-se que o apartamento objeto do contrato de locação apresentava defeitos/ vícios aparentes e ocultos, conforme fotografias e oitiva das partes em audiência de instrução e julgamento.

Conforme oitiva da Ré [REDACTED], esta afirma que recebeu as reclamações via aplicativo Whatsapp, com as devidas fotografias, muito embora tenha afirmado ter solucionado os problemas, não apresentou as devidas comprovações, seja documentais ou testemunhais.



ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Manaus

Juízo de Direito da 18ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho

No mesmo diapasão, a Ré [REDACTED] representada por senhor Francisco de Assis Bezerra Neto confirmou as alegações da senhora Sandra em relação as reclamações, tendo em vista que também recebeu ligações telefônicas da Requerente, atinentes ao defeitos e vícios constantes no apartamento locado, não trazendo comprovações da asseveração.

Da detida análise dos autos, verifica-se que o contrato firmado entre as partes é lícito, válido e eficaz, estando eivado de vícios apenas no que toca à exigência de duas garantias (fiador e aluguel antecipado). Não se pode anular ou declarar sua nulidade por apresentar vícios e defeitos no interior do apartamento objeto da locação.

A Autora pleiteia o recebimento dos dois meses de alugueis correspondente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em virtude da declaração de nulidade da avença, porém não merece prosperar, uma vez que usufruiu do bem pelo uso no período contratado, evitando o enriquecimento ilícito, inclusive não pagando o último mês do aluguel pelo período que permaneceu, ou seja, 25 (vinte e cinco) dias, fato confirmado pelas próprias partes em audiência.

Conforme o art. 43, III da Lei 8.245/91 constitui contravenção penal exigir mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação. No caso em tela, ficou evidenciada a conduta irregular, todavia, o juízo cível é absolutamente incompetente para processar e julgar a referida conduta, uma vez que se refere à matéria penal, com possível aplicação de prisão simples ou multa de 3 a 12 meses.

Cabe o dano moral em favor das Autoras pela cobrança indevida de duas garantias, logo não se pode afastar a imputação da abusividade de tal cláusula, mesmo havendo expressa concordância das partes, devendo ela não prevalecer, pois nula de pleno direito, existente, portanto, o dano moral. Ademais, é irrelevante a formação da Autora e atuação no CRECI.

Verifica-se que a Autora adentrou com procedimento no CRECI em face da [REDACTED] constando a absolvição da denunciada. O procedimento administrativo não faz coisa julgada, não sendo óbice da Autora adentrar com ação judicial e pleitear danos materiais e morais. Ademais, não há provas que o rito foi devidamente cumprido, observando o contraditório e a ampla defesa.

III- DISPOSITIVO

Ao lume de todo o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos para condenar os Réus, solidariamente, ao pagamento de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a títulos de danos morais, atualizado monetariamente pelo INPC a partir do arbitramento, súmula 362 do STJ e juros de mora na base de 1% (um por cento) a contar da data do evento danoso, súmula 54 do STJ.

Condene, por fim, os requeridos ao pagamento de custas e honorários



ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Manaus

Juízo de Direito da 18ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho

advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação ao patrono da parte *ex adversa*.

Indefiro o pedido de litigância de má-fé, pois não restou configurada as hipóteses legais previstas no art. 17 do CPC/73 (art. 80 do CPC/15).

Defiro o pedido de juntada de substabelecimento pela parte Requerida no prazo de 48h (quarenta e oito horas).

Publicação e intimações em audiência. Registre-se. Cumpra-se.

Nada mais havendo, lavrou-se o presente termo, que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado pelos presentes. Eu, Rebecca Ferreira de Oliveira, Estagiária, o digitei.

Kathleen dos Santos Gomes
Juíza de Direito

Requerentes:



Advogado do Requerente:

Dr. Wallison Daniel Dias Oliveira OAB/AM 8932/AM8932/AM



Requerido:



ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Manaus
Juízo de Direito da 18ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho



Advogados do Requerido:
Cristiane Albuquerque Amore OAB 8536/AM



Dr. Erick de Melo Moura OAB/AM 6632.