



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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1005086-95.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Valdemir Aparecido Ferreira e outro**
 Requerido: **JORGE LUIS PEDRONERO**

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

Vistos.

VALDEMIR APARECIDO FERREIRA, RITA DE CÁSSIA BUENO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de JORGE LUIS PEDRONERO, alegando terem firmado com o réu, em 13 de dezembro de 2013, contrato de locação de imóvel residencial, com prazo determinado de 12 meses, tendo por objeto o imóvel situado na Rua Treze de Maio, nº 1287, Centro, São Carlos, pelo aluguel de R\$ 600,00, destacando que tão logo tomada a posse do imóvel constataram reduzido fluxo de água, insuficiente a atender suas necessidades básicas, como banho e preparo de alimentos, o que motivou a troca de parte do encanamento do imóvel por sua conta, não obstante o que o fluxo de água permaneceu inalterado, o que informaram ao réu, que se limitou a afirmar que nada poderia fazer, tendo tomado conhecimento por consulta à agência do SAAE que em virtude de débitos em atraso nos meses de junho, agosto, setembro e novembro de 2011, e ainda janeiro e fevereiro de 2012, no importe de R\$ 929,03, tratando-se de período anterior ao início do contrato de locação, o fornecimento de água àquele imóvel havia sido cortado, verificando então que a pouca água recebida derivava de de uma ligação clandestina, o que trataram de comunicar ao réu, que ainda se negou a tomar qualquer tipo de providência no sentido de regularizar tais débitos, forçando a eles, enquanto locatários, a passar por dificuldades e constrangimentos em razão da falta de água, pois têm que tomar banho na casa de terceiros, prejudicando a higiene do local por tornar impossível limpar adequadamente banheiro, cozinha e quintal, configurando dano moral, de modo que reclama a condenação do requerido ao pagamento de R\$ 89,15 pelos gastos com material para troca de parte do encanamento, a condenação do réu ao pagamento de R\$ 1.800,00 a título de multa em razão de descumprimento contratual, nos termos da cláusula décima do contrato de locação, a condenação do requerido ao pagamento de R\$ 3.600,00 a título de danos morais, bem como a autorização para depósito dos aluguéis que nos autos.

O réu contestou o pedido sustentando que jamais tomou conhecimento de falta de água no imóvel, até porque se havia uma ligação clandestina estaria provado não haver falta de água no imóvel, destacando fosse do conhecimento do autor o fato dessa ligação clandestina, a qual seria solucionada houvesse pagamento do débito junto ao SAAE, tema que apontam como causa de constrangimento a fim de que, não tendo mais interesse em continuar com a locação do imóvel, se ver livre ao pagamento da multa contratual, e porque não demonstraram o dano que supostamente tenha ocorrido, requer seja julgada improcedente a presente ação.

Os autores replicaram reafirmando os termos da inicial.

É o relatório.

Decido.

Preliminarmente, cabe indeferida a gratuidade postulada pelo réu, porquanto proprietário de imóveis destinados à locação, como o caso do que aqui se discute, não pode pretender ser qualificado como "pobre" na acepção do que define a Lei nº 1.060/50, motivo pelo


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

qual, rejeitado o benefício, cumpre-lhe não somente regularizar o recolhimento das custas até então incidentes sobre sua participação no processo, mas também comprovar essa regularização para eventual interposição de recurso.

No mérito, temos que o réu confessa a existência dos débitos junto ao SAAE bem como a existência de ligação clandestina para fornecimento de água ao imóvel locado aos autores.

Não obstante afirme que tal fato era do conhecimento dos autores, uma vez que não o notificaram formalmente do incômodo, não há como negar a evidência de que, poucos meses depois de iniciada a locação os autores já diligenciaram junto ao SAAE a obtenção dos informes de débito, conforme fls. 29.

Conforme já decidido pela 32ª Câmara do 6º Grupo (Ext. 2º TAC) do TJSP, “o imóvel foi locado com os fornecimentos de energia elétrica irregular, conforme se infere pela teor do ofício da Eletropaulo. Diante desse fato, poderia o locatário, se quisesse, buscar a rescisão contratual em razão do alegado descumprimento do contrato de locação” (cf. Ap. nº 9188938-84.2004.8.26.0000 - 02/06/2005 ¹).

E outra não poderia ser a conclusão, dado que é “ônus da locadora entregar o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destinava, realizando as obras necessárias a conferir condições de habitualidade do bem”.

É a seguinte, a ementa do referido acórdão: “Execução de contrato de locação. Embargos do devedor. Imóvel locado sem os reparos necessários a manter a estrutura do bem. Desabamento do teto da cozinha. Impossibilidade da locadora de exigir o adimplemento dos locatários, eis que não entregou o imóvel em estado de servir ao uso a que se destinava. Exegese do art. 476 do Código Civil e do art. 22, I c.c. parágrafo único, alínea c, da Lei nº 8.245/91. Ademais, restou suficientemente demonstrado nos autos a existência de rateio do consumo de água entre as casas existentes no local. Impunha-se o acolhimento parcial dos embargos. Recurso improvido” (cf. Ap. nº 0045633-79.2009.8.26.0564 - 34ª Câmara de Direito Privado TJSP - 24/03/2014 ²).

Logo, se o réu admite que o imóvel tinha o fornecimento de água cortado e que a água que o abastecia era proveniente de ligação clandestina, não é o locatário obrigado a sujeitar-se a tal situação até que quitado o débito e regularizado o fornecimento de água junto à rede pública, inclusive porque ao compactuar com dito procedimento estará o locatário a tornar-se solidariamente responsável com o furto de água.

A rescisão do contrato é pleito procedente.

O pleito de ressarcimento dos gastos no valor de R\$ 89,15 referentes ao material para troca de parte do encanamento é pleito também procedente, pois o réu não contestou, não negou nem impugnou a afirmação de que eles, autores, realizaram dito serviço às suas expensas, e como se sabe, “se o fato narrado pelo autor não é impugnado especificamente pelo réu de modo preciso, este fato, presumido verdadeiro, deixa de ser fato controvertido” (cf. JOSÉ JOAQUIM CALMOM DE PASSOS ³), pois “a regra do art. 302 dispensa o fato não contestado de prova e impede que o juiz forme uma convicção própria sobre ele” (LUIZ GUILHERME MARINONI) ⁴.

Além disso, o desembolso desse valor está comprovado pelos documentos de fls. 27/28, de modo que deverão ser restituídos com acréscimo de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos documentos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.

² www.esaj.tjsp.jus.br.

³ JOSÉ JOAQUIM CALMOM DE PASSOS, *Comentários ao Código de Processo Civil*, Vol. III, 8ª ed., 2001, Forense-RJ, n. 197.2/3/4, p. 287.

⁴ LUIS GUILHERME MARINONI, *Tutela Antecipada, Julgamento Antecipado e Execução Imediata da Sentença*, 4ª ed., 2000., n. 5, p. 79.



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

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

Quanto à multa contratual, considerando que a ação foi ajuizada quando já decorrido metade (1/2) do prazo contratado, deverá ser reduzida à metade, dado que o prejuízo pela antecipação da rescisão poderá referir-se tão somente a essa porção do contrato, na forma do que está regulado pelo art. 413 do Código Civil.

Diante dessa consideração, temos que o valor estipulado na *cláusula décima* do contrato, equivalente a três (03) meses de aluguel, deverá ser reduzida a um (01) mês e meio (1/2), ou seja, a R\$ 900,00, valor que deverá ser acrescido de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data do ajuizamento da ação, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

O dano moral também está caracterizado, porém, não na medida pretendida pelos autores.

Ocorre que, não obstante se reconheça que o erro ao qual induzidos pela atitude do locador seja capaz de gerar o prejuízo subjetivo, na medida em que expõe os autores ao risco iminente de, se autuados pelo SAAE, serem tidos e havidos como responsáveis pela ligação clandestina e como principais beneficiados pela fraude e furto de água da rede pública, cabe também destacar que, diante da situação grave como pretendem fazer crer os autores, já deveriam eles ter deixado o imóvel muito antes, buscando outra residência para locação.

Valha destacar, sua saída do imóvel não dependia desta sentença, com o devido respeito.

Não há olvidar que, mantendo-se ali enquanto o SAAE não eliminou a ligação clandestina em 06 de junho de 2014, acabam os autores por efetivamente beneficiar-se pelo não pagamento da água que, fornecida em boa ou má quantidade, foi efetivamente por eles utilizada sem a contrapartida do pagamento da conta de consumo, renove-se o máximo respeito.

À vista dessas considerações, temos que dada a concorrência de culpas entre o erro a que induzidos pelo réu e o benefício ilicitamente obtido e mantido durante o tempo que vai desde a descoberta do fato até a efetiva desocupação do imóvel, em 06 de junho de 2014, o dano moral fica restrito ao valor equivalente a um (01) mês de locação, ou seja, o dano moral fica liquidado pelo valor de R\$ 600,00 ao qual deverá ser acrescida correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data desta sentença.

Não obstante a parcial sucumbência dos autores, o réu sucumbe na parte mais importante do pedido e deverá arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da soma das condenações, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que DOU POR RESCINDIDO o contrato de locação firmado entre os autores VALDEMIR APARECIDO FERREIRA, RITA DE CÁSSIA BUENO e o réu JORGE LUIS PEDRONERO; CONDENO o réu JORGE LUIS PEDRONERO a reembolsar aos autores a importância de R\$ 89,15 (*oitenta e nove reais e quinze centavos*), acrescida de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data do respectivo desembolso, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação; CONDENO o réu a pagar aos autores VALDEMIR APARECIDO FERREIRA, RITA DE CÁSSIA BUENO multa contratual no valor de R\$ 900,00 (*novecentos reais*), acrescida de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data do ajuizamento da ação, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação; CONDENO o réu JORGE LUIS PEDRONERO a pagar aos autores VALDEMIR APARECIDO FERREIRA, RITA DE CÁSSIA BUENO indenização pelo dano moral no valor de R\$ 600,00 (*seiscentos reais*), acrescida de correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data desta sentença, e CONDENO o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da soma das condenações, atualizado.



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

P. R. I.

São Carlos, 07 de outubro de 2014.

VILSON PALARO JÚNIOR
Juiz de direito.

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