



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1005056-90.2017.8.26.0037**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Móvel**
 Requerente: **Carlos Roberto da Silva**
 Requerido: **Antonio Augusto Sperchi e outro**

Juiz de Direito: Dr. **João Roberto Casali da Silva**

Vistos.

-

CARLOS ROBERTO DA SILVA ajuizou ação de **RESSARCIMENTO DE DANOS c.c. LUCROS CESSANTES** contra **STEFANI ARIELA JANINI** e **ANTONIO AUGUSTO SPERCHI**, alegando, em resumo, que em 18.09.2015, locou o imóvel de sua propriedade, para fins residenciais, para o primeiro requerido, ficando a segunda requerida como fiadora e principal pagadora. Aduz que, em 24.02.2017, o locatário desocupou o imóvel, sendo que, ao ser realizada a vistoria no referido bem, descobriu-se que o mesmo não estava no mesmo estado de conservação anterior à locação, já que apresentava danos decorrentes do mau uso, constatando-se, dentre eles, mancha no vinil da piscina, decorrente da utilização inadequada de produtos químicos de limpeza, necessitando de reparos, os quais tentou receber dos acionados, sem, contudo, obter êxito. Pleiteia a condenação da requerida ao pagamento do valor dos reparos, despesas processuais e lucros cessantes.

Citados, os requeridos apresentaram contestação, rebatendo a pretensão inicial, negando a responsabilidade pelos danos apontados, afirmando que, se estes ocorreram, foi por falta de manutenção do próprio demandante e também por ação da chuva, já que os acionados tiveram, inclusive, grandes gastos com tratamento e limpeza da piscina, quando da ocupação do imóvel.

Foi realizada prova pericial e a audiência de instrução, com a produção da prova oral requerida pelas partes.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Breve é o relatório.

DECIDO.

Trata-se de ação na qual o autor pleiteia ressarcimento de danos causados em imóvel e lucros cessantes.

O pedido inicial deve ser julgado improcedente.

Dispõe o artigo 23, da lei 8.245/91:

"O locatário é obrigado a:

...

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal".

Incontroversa a existência da locação, afiançada pela segunda acionada.

A prova produzida não autoriza, contudo, que se reconheça a responsabilidade dos acionados pelos danos apontados.

Registre-se que não, realmente, comprovação de que se tratava de vinil novo, anotação consignada no laudo de pag.41, sem melhor especificação. Não há comprovação segura de qual seria a data de instalação do vinil. Referido documento refere-se à piscina "*revestida com vinil novo com água suja*", a confirmar a assertiva dos acionados, quanto ao seu precário estado de conservação.

O laudo pericial elaborado, apresentou duas prováveis situações que podem ter ocasionado os danos declarados pelo autor. A primeira aponta a possibilidade de transbordo da piscina e adentrado de água em suas laterais. A segunda hipótese apontada pelo *expert* refere-se a excesso de cloração ou cloração em um único ponto. Afirma que "*o fator PH, influencia em muito na vida útil do vinil, podendo através da reação química realizar o desbotamento e até a reação de enrugamento*".



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Portanto, a prova técnica, dentro de limitações encontradas para seu trabalho, também não oferece segurança para reconhecimento da responsabilidade assestada aos autores.

Pertinente apontar, ainda, que não há informações sobre quais as providências adotadas pelo autor, ou pela administradora, diante da intercorrência relatada pelo locatário (pág.98), que se refere à problema estrutural da piscina e, portanto, pré-existente.

Pontue-se que a prova pericial apontou possível correlação entre o evento e os danos apontados.

Por fim, a prova oral colhida também não fornece elementos seguros de convicção, a amparar a postulação do autor.

A testemunha MÁRIO, arrolada pelo autor, disse que esteve no local, fez uma vistoria, e constatou que a mancha encontrada era decorrente de produto químico. Por sua experiência, era por excesso de produto químico. Esteve no imóvel em março/2017; não esteve no imóvel antes.

A testemunha RAFAEL, arrolada pelos acionados, contou que a piscina estava em situação bastante "desagradável". Narrou a ocorrência de uma chuva forte e transbordamento da piscina, porque o "ralo do ladrão" estava acima do nível e houve entrada de água atrás do vinil. Disse que trabalhou um ano, aproximadamente, no imóvel, e não reparou marcha. Disse que, ao começar a trabalhar no imóvel, não conseguiu ver mancha, porque a água estava "preta". Nunca esvaziou a piscina.

Em precedente, ora invocado como razão de decidir, se estabeleceu:

"AÇÃO DE COBRANÇA - [...] Desgaste na piscina de vinil ante o uso normal ao longo de cinco (5) anos, não havendo comprovação técnica de danificação culposa atribuída à locatária [...]" (Apelação 4006172-76.2013.8.26.0019, da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relatora Desembargadora Daise Fajardo Nogueira Jacot, j., 25.08.2015, v.u.).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Em suma, não delineada situação que autorize a responsabilização dos acionados pelas verbas pleiteadas na peça inicial.

Isso posto **JULGO IMPROCEDENTE** esta ação movida por **CARLOS ROBERTO DA SILVA** contra **STEFANI ARIELA JANINI** e **ANTONIO AUGUSTO SPERCHI**, rejeitando o pedido inicial. Sucumbente, responderá o autor pelas custas processuais, ressarcimento das despesas adiantadas pelos acionados, e honorários advocatícios fixados em 15% do valor da causa, atualizado.

P.R.I.

Araraquara, 14 de novembro de 2018.

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