



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1004787-17.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Carmo Zingarelli**
 Requerido: **Imobiliária Giovanni Imóveis**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Zanini Maciel**

Vistos.

CARMO ZINGARELLI, qualificado nos autos, ajuizou *ação indenizatória* em face de **IMOBILIÁRIA GIOVANNI IMÓVEIS LTDA. - ME.**, também qualificada, alegando, em síntese, que, em 17/12/2015, outorgou procuração à ré para que procedesse à locação do imóvel de sua propriedade localizado nesta cidade à Rua Tenente Joaquim Nunes Cabral, nº 2.919, firmando contrato de administração do bem e outras avenças, pelo que foi celebrada a respectiva locação com Reginaldo Herédia e Zilda Roseli Hernandes Herédia, porém a imobiliária deixou negligentemente de verificar a situação financeira deles, já que possuíam restrições em seu nome, e de resolver o problema de infiltração junto à torre de entrada de energia que ameaçava desabar, ensejando a interdição correspondente que ocasionou a extinção do pacto locatício por culpa sua reconhecida em processo judicial, sendo compelido ao pagamento de débito no valor de R\$ 13.450,00, com o que suportou grande prejuízo financeiro e sofrimento, requerendo, assim, a condenação da demandada ao pagamento da referida quantia, a título de reparação por danos materiais, e do montante de 20 salários mínimos estaduais para indenização de prejuízos morais, com correção monetária e juros de mora. Com a inicial vieram procuração e documentos de págs. 09/78.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

3ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

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

Pessoalmente citada (pág. 100), a ré ofereceu contestação (págs. 101/114), acompanhada de instrumento de mandato e documentos de págs. 115/128, além de impugnação à concessão dos benefícios da assistência judiciária gratuita (págs. 129/140), sustentando, em resumo, que não tinha poderes ou atribuição para cuidar ou conservar da construção e que a rescisão contratual resultou de problemas estruturais do imóvel, de responsabilidade do proprietário, não tendo decorrido da falta de pagamento de aluguéis, sendo que adotou as medidas necessárias à solução do impasse comunicando o locador e providenciando profissionais para realizar os reparos, a par de orienta-lo a não ajuizar ação contra os locatários diante do direito destes em rescindir o contrato por justo motivo, de modo que não incorreu em ilicitude ou lhe causou qualquer dano, com final postulação de improcedência da demanda.

Seguiu-se a apresentação de réplica (págs. 143/148) e de resposta à impugnação ofertada (págs. 149/151), pelas quais foram contrariados os termos da defesa ofertada, e houve, então, a revogação da gratuidade de justiça concedida (pág. 152). Após nova manifestação da demandada (págs. 154/164), as partes foram instadas a especificarem provas (pág. 168) e se pronunciaram às págs. 170 e 171.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Oportuno o julgamento imediato da lide, nos moldes previstos no art. 355, inc. I, do Código de Processo Civil, tendo em vista que se mostra desnecessária a produção de novas provas ao equacionamento do litígio, de resto dispensada pelas partes.

Não procedem as pretensões deduzidas pelo demandante, uma vez que não restou caracterizada a prática, pela ré, de ato ilícito suscetível de ensejar a irrupção da responsabilidade civil imputada.

Com efeito, o contexto probatório emergente dos autos revela que a rescisão contratual que teria acarretado os danos cuja reparação almeja o autor foi motivada por defeito estrutural do imóvel locado preexistente à relação estabelecida entre as partes, não tendo sido evidenciado que a demandada concorreu para tanto.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Assim é que, nos termos das decisões judiciais reproduzidas às págs. 53/57 e 61/67, a multa e indenização a que o demandante foi condenado a pagar no feito pretérito mencionado e de que pretende ressarcimento decorreram da constatação de que tal bem não oferecia condições de habitabilidade e de segurança para os locatários a ensejar a necessidade de desocupação, tratando-se, pois, de situação alheia às obrigações assumidas pela ré através do pacto de administração da locação do bem.

Neste sentido, é incontroverso que incumbia ao locador promover o saneamento destes vícios e, não obstante a divergência estabelecida entre as partes acerca da comunicação, ou não, a ele acerca da notificação do locatário para este fim, não solucionada à luz do conjunto probatório disponível, há que se reconhecer que deve aquele responder pela omissão pertinente em função da obrigação que possui de conhecer o estado do patrimônio que entrega em locação, observado que inexistiu inércia da administradora neste particular, tanto que, como resulta pacífico, enviou profissionais ao local para avaliação da situação e execução dos reparos, não sendo crível, neste cenário, que tenha deixado de informar o proprietário, a quem competia o custeio da obra, das medidas para tanto necessárias.

Quanto à iniciativa para a propositura da demanda judicial correspondente, embora também não se encontrem nos autos elementos que permitam dirimir o conflito estabelecido entre os litigantes a este respeito, não se mostra relevante a sua definição para o desate da querela, já que a condenação tida por danosa poderia ter sido proferida no âmbito de processo instaurado por provocação direta dos locatários, além do que a cobrança promovida gerou proveito parcial ao autor diante do reconhecimento do crédito relativo ao saldo de aluguéis devido até a interdição do imóvel.

De igual modo, a existência de restrições financeiras em nome dos contratantes não se presta a estabelecer o dever indenizatório atribuído à demandada, na consideração de que o insucesso do negócio firmado não foi causado por inadimplência daqueles, consoante assentado no bojo do feito primitivo.

Registre-se, outrossim, que, apesar da incidência da responsabilidade objetiva prevista no Código de Defesa do Consumidor (art. 14, *caput*), o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

surgimento da obrigação de indenizar somente se admite se evidenciado o nexo de causalidade entre a conduta do fornecedor e o prejuízo suportado pelo consumidor, o que, entretanto, não ocorreu na hipótese vertente, não tendo sido demonstrada a existência de vício na prestação do serviço pactuado apto a desencadear o dever reparatório cogitado, à luz do disposto no art. 14, § 3º, inc. I, do aludido diploma legal.

Neste cenário, não oferecendo o contexto fático delineado nos autos amparo ao reconhecimento de defeito na atividade desempenhada pela ré como móvel dos prejuízos alegados, não tem cabimento a reparação civil pleiteada, dispensada a análise quanto à efetiva existência e dimensão deles.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos veiculados na demanda indenizatória proposta por *Carmo Zingarelli* em face de *Imobiliária Giovanni Imóveis Ltda. - ME.*

Em razão da sucumbência, condeno a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais, reembolsando, inclusive, aquelas suportadas pela parte ré devidamente corrigidas, desde a data do seu desembolso, pelos índices previstos na Tabela Prática pertinente do E. Tribunal de Justiça do Estado, bem como de honorários advocatícios, arbitrados, com base no disposto no art. 85, §§ 2º e 6º, do atual Código de Processo Civil, no importe de 10% (dez por cento) do valor da causa atualizado pelos mesmos indexadores a contar da data da propositura da demanda, com a incidência de juros moratórios sobre estas verbas, no percentual de 1,0% (um por cento) ao mês, a contar da data do trânsito em julgado desta solução.

P.I.

Araraquara, 28 de novembro de 2018.

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