



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0016984-93.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Perdas e Danos**
 Requerente: **Rosa Flor Papelaria e Presentes Ltda**
 Requerido: **Imobiliária Cardinali Ltda**
 Juiz de Direito: Dr. **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Em 05 de agosto de 2014, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, **Dr. MILTON COUTINHO GORDO**.

Eu, Isabel Ednise Pozzi Furlan, escrevente, subscrevi.

Nº de Ordem: 1700/12

VISTOS

ROSA FLOR PAPELARIA E PRESENTES
LTDA ajuizou Ação **DE RESSARCIMENTO DE DANOS** em face de **IMOBILIÁRIA CARDINALI LTDA**, todos devidamente qualificados.

Aduziu a requerente, em síntese, que locou um imóvel da empresa ré para fins comerciais pelo prazo de 24 meses, e que, a partir de janeiro/2012 passou a enfrentar problemas com vazamento de água pluvial devido a péssima condição do telhado. Perdeu várias mercadorias. Como as tentativas de solução restaram infrutíferas, se viu obrigada a rescindir o contrato e a mudar de imóvel, o que lhe acarretou ainda mais prejuízos. Pediu a procedência da ação e a condenação da requerida ao pagamento dos danos materiais e morais, em face dos dissabores sofridos. Juntou documentos às fls. 06/39.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Devidamente citada, a requerida apresentou contestação alegando, preliminarmente, a falta de interesse processual. No mérito, sustentou em síntese, que: 1) os representantes da requerente e seus fiadores assinaram auto de vistoria de ocupação que atesta que o imóvel estava em perfeitas condições; 2) até o ano de 2012, nenhuma reclamação havia sido registrada, levando a crer que a requerente encontrava-se satisfeita com as instalações; 3) os problemas foram sanados em tempo hábil e a contento; 4) não foi omissa e negligente, pois atendeu a todas as solicitações realizadas; 5) a requerente omitiu que os problemas estruturais foram causados por prestadores de serviço dela mesma quando realizaram a instalação de linha telefônica, internet e alarme no local; 6) omitiu ainda, que em abril/2012, como forma de indenizá-la pelos itens danificados, concedeu desconto no aluguel de R\$516,00, e que durante as obras, cedeu a ela um salão comercial vizinho desocupado a fim de continuar explorando sua atividade comercial; 7) quando a autora emitiu o aviso de desocupação, o imóvel já tinha sido reformado há mais de 30 dias; 8) não houve ato ilícito. No mais, pediu a improcedência da ação, bem como a condenação da requerente às penas da litigância de má-fé.

Sobreveio réplica às fls.112/119.

As partes foram instadas a produzir provas pelo despacho de fls. 123 e ambas solicitaram a oitiva de testemunhas, o que restou indeferido em razão da inércia em relação ao despacho de fls.129.

Declarada encerrada a instrução, a requerente apresentou alegações finais às fls.133/135, e a requerida memoriais remissivos de fls. 139.

O julgamento foi convertido em diligência e em resposta ao despacho de fls. 141 foram carreados documentos às fls. 147/150,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

sobre os quais as partes não se manifestaram (cf. fls. 152).

É o relatório.

DECIDO.

A existência do contrato de locação entre as partes e das infiltrações/vazamentos no início de 2012 são fatos incontroversos (cf. fls. 58, item 3.3).

O ponto controvertido, central, diz respeito à demora na tomada de providência pela ré (locadora) e às eventuais consequências (danos) decorrentes dessa inércia.

A ré diz ter providenciado os reparos solicitados em tempo hábil (fls. 59, item 3.6).

Segundo a inicial, o “problema” teve início em janeiro de 2012 em razão das chuvas (cf. fls. 03, item I, parágrafo 3º).

Já em março a ré contratou os serviços da SIGOLI E SIGOLI para refazimento do telhado do imóvel (cf. fls. 74 e ss), que foi reformado, mediante desembolso de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais).

Como se tal não bastasse, a autora firmou termo de rescisão contratual e entrega de chaves sem qualquer ressalva, em 11/06/2012, cabendo ressaltar que na ocasião lhe foi cobrado apenas o “acerto dias de aluguel” (com a respectiva bonificação), além de ter recebido um “desconto” de R\$ 400,00 no pagamento de junho.

Assim, não há como admitir o reembolso do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

locativo – já que o imóvel foi utilizado – e também da importância apurada unilateralmente por conta do “estrago de mercadorias”.

Diante desse quadro, não vejo como proclamar que tenha havido o descumprimento da cláusula contratual que previa como obrigação do locador os reparos necessários à conservação do estado físico, habitacional e estrutural do imóvel.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** o pleito inicial.

Sucumbente, arcará a requerida com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa.

P.R.I.

São Carlos, 14 de agosto de 2014.

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