



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA de São Carlos**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **0010683-57.2017.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **GUILHERME JUSTINO DA SILVA**  
 Requerido: **JULIANA GATTI**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Silvio Moura Sales

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, *caput*, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

**D E C I D O.**

Trata-se de ação em que o autor alegou ter alugado imóvel da ré, constatando depois de algum tempo a existência de vazamento de água que não foi localizado pelo encanador encaminhado para verificação do problema pela imobiliária responsável pela locação.

Alegou ainda que posteriormente esse vazamento foi encontrado e reparado, mas mesmo solicitando a revisão das faturas emitidas pelo SAAE acabou fazendo parcelamento para a quitação de duas delas para que o abastecimento de água não fosse suspenso.

Sustenta que não poderia assumir tal encargo porque não teve responsabilidade sobre o assunto.

As alegações do autor estão satisfatoriamente respaldadas na prova documental amealhada aos autos.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Nesse sentido, vê-se realmente que em 14 de julho de 2017 o encanador Rodrigo Ramos esteve no imóvel em apreço para *"verificar u possível vazamento de água decorrente à reclamação no aumento do consumo de água pelos residentes e não foi constatado nenhum tipo de vazamento em todo o perímetro do imóvel"* (fl. 21).

Essa diligência pelo que foi dado apurar decorreu de solicitação do autor perante a imobiliária que intermediou a locação entre as partes.

Todavia, o mesmo profissional firmou em 07 de agosto a declaração de fl. 26 dando conta de que levava a cabo o conserto de um vazamento de água encontrado no fundo da casa.

Foi formulado em consequência pleito para a revisão das faturas até então emitidas (fl. 25), o que se deferiu apenas em parte, para que se desse a revisão das faturas vencidas em julho e agosto (fl. 30), cujo valor, somado, superava R\$ 3.000,00 (fl. 42).

Já a fls. 123/125 o autor demonstrou o pagamento de duas parcelas de R\$ 1.204,48 cada uma, com vencimentos respectivos em outubro e novembro.

O quadro delineado atesta que o autor apresentou reclamação sobre um possível vazamento de água no imóvel alugado, não constatado num primeiro momento pelo profissional para lá encaminhado.

Entretanto, poucos dias depois a situação foi revista pelo mesmo profissional que efetivou o necessário reparo, mas ainda assim, e não obstante a revisão parcial de faturas emitidas, o autor acabou arcando com o pagamento de R\$ 2.408,00 para a quitação de duas faturas (observe que esse montante é inferior ao inserido nas faturas emitidas de princípio e nada há nos autos a indicar a existência de outra pendência que justificasse o aludido pagamento).

Assentadas essas premissas, reputo que assiste razão ao autor quando almeja a reconhecer que esse custo não lhe poderia ser imposto.

Na verdade, ficou claro que o mesmo promanou de vazamento devidamente comunicado pelo autor e da demora em seu conserto, fatores que denotam que ele tomou as providências que lhe incumbiam para a solução do problema que não provocou.

Se tal não sucedeu, por óbvio não poderia sofrer as consequências que se deram.

A ré, em contrapartida, deveria assumir o pagamento destacado na medida em que como as obras próprias da conservação do estado físico do imóvel tocavam a ela, e isso não se deu com a presteza que se esperava, não poderia eximir-se da responsabilidade correspondente.

Nem se diga que ela agiu na espécie com a cautela exigível.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

A demora no reparo ficou objetivamente patenteada e foi o que gerou as faturas em valor elevado.

Não se detectou o liame entre possíveis dificuldades impostas pelo autor para a visita do prédio e essa demora, seja porque não há dados idôneos sobre a matéria, seja porque as mensagens de fls. 82/84 e 86/87 diziam respeito a vazamento interno do imóvel, sem ligação com o encontrado em sua parte dos fundos.

Já o montante pago a fls. 124/125, até por sua extensão, não pode ser computado como resultado do consumo natural havido no imóvel, ao passo que o desconto promovido pelo SAAE foi considerado para a sua implementação.

Outros critérios para fins de apuração de consumo médio são inaceitáveis porque em última análise contrariam o que foi determinado pela autarquia ao fixar o valor a cargo do autor, cristalizado a fls. 123/125.

Por tudo isso, e à míngua de impugnação específica à dívida admitida pelo autor pela locação detalhada a fl. 02, reputo viável a compensação proclamada para que se dê a rescisão do contrato com o reconhecimento do débito final de R\$ 592,00 em face do autor.

Já tendo essa quantia sido depositada em Juízo (fl. 49), e concluindo-se que a causa da rescisão do contrato não teve liame com o autor (o que afasta o pagamento da multa respectiva), a pretensão deduzida merece prosperar.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para declarar rescindido o contrato de locação celebrado entre as partes e reconhecer como única pendência financeira do autor junto à ré a esse título a dívida de R\$ 592,00, cuja quitação ora proclamo.

Transitada em julgado, expeça-se em favor da ré mandado de levantamento quanto ao montante depositado a fl. 49.

Torno definitiva a decisão de fl. 43, item 1.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 10 de maio de 2018.

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