

**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: **1016715-96.2017.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Lenicio Rodrigues Mourão Junior**
 Requerido: **Chalú Imóveis Ltda e outro**

Juiz de Direito: Dr. **PAULO LUIS APARECIDO TREVISO**

Vistos etc.

LENÍCIO RODRIGUES MOURÃO JÚNIOR promove ação de rescisão contratual com indenização por danos morais contra **CHALU IMÓVEIS LTDA. e ELAINE APARECIDA IBANHI**, todos qualificados nos autos, e expõe que: a) residia com sua família no imóvel de propriedade de Elaine, cuja locação foi intermediada pela imobiliária Chalú; b) após iniciada a ocupação, constatou que a casa é inabitável, diante da existência de problemas hidráulicos, que culminaram no abalo da estrutura do bem, colocando em risco a vida dos moradores, fato corroborado pelo laudo elaborado pela Defesa Civil, e que resultou na ordem de desocupação do imóvel emanada pela própria imobiliária; c) cabia à proprietária realizar os reparos necessários, entretanto, tanto a locadora quanto a imobiliária se esquivaram do cumprimento da obrigação; d) entende fazer jus à rescisão do contrato, sem que lhe seja imposto qualquer ônus, diante da conduta atribuída às requeridas; e) sofreu danos morais, cuja indenização estima em R\$ 15.000,00. Neste sentido, requer a procedência da ação, e instrui a inicial com documentos.

Contestação as fls. 89/130, pela qual as rés suscitam a ilegitimidade da imobiliária para figurar no polo passivo da ação. Quanto ao mérito, aduzem que: a) antes mesmo do ajuizamento da ação já havido sido rescindida a locação, sem a imposição da multa contratual ao locador; b) não há prova alguma da existência de vícios ocultos, tampouco que os vazamentos se deram devido à defeitos existentes antes da locação; c) descabida a pretensão indenizatória, e caso haja eventual condenação, o valor arbitrado deve corresponder à multa equivalente a três aluguéis, conforme previsão contratual. Requerem a extinção do feito com relação à imobiliária, e a improcedência da ação.



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

Houve réplica, e saneado o feito e fixados os pontos principais da controvérsia, foi rejeitada a preliminar arguida na contestação, e determinada a continuidade da ação tão somente quanto ao pedido indenizatório (fls. 215/216). Deferida a produção de provas, inclusive a pericial (fls. 160), veio para os autos o laudo de fls. 248/272, seguido de manifestações das partes. Declarada, então, encerrada a instrução, vieram para os autos os memoriais de fls. 301 e 302/320.

É, em síntese, o relatório.

DECIDO.

Não há dúvida que as anomalias existentes no imóvel locado, à época em que era ocupado pelo autor, eram originárias de falhas construtivas da própria edificação, como exposto pelo perito nomeado, tal qual que a existência delas impediu o uso pacífico e desembaraçado do imóvel alugado por parte do ocupante e, destarte, significou manifesta infração ao contrato e aos deveres da locadora previstos em lei (artigos 9º, II e 22, II da Lei 8245/91), bastando considerar que o locatário necessitou se retirar do prédio junto com a família para morar em outro lugar, o que fez por recomendação da própria imobiliária, administradora da locação, após a elaboração do laudo de vistoria pela Defesa Civil.

É o que basta para se reconhecer a culpa exclusiva da locadora pela desocupação forçada do imóvel pelo locatário, daí a obrigação tanto daquela quanto da administradora do contrato no ressarcimento dos danos experimentados pelo autor, eis que os vícios existentes impediam o uso regular do imóvel locado, e prejudicavam a saúde, a segurança e o sossego do locatário e de sua família, donde a eclosão do dever de indenizar.

A indenização pelo dano moral é devida porque o autor privou-se das condições mínimas de habitação por culpa exclusiva das requeridas, que mesmo após serem reiteradamente alertadas, nada fizeram para realizar os consertos indispensáveis para possibilitar a habitação do imóvel, pois somente após a elaboração de um laudo pela Defesa Civil, atestando que o bem era impróprio para ocupação, as rés tomaram providências para possibilitar a saída do autor e sua família, sendo efetuados os reparos necessários.

Dano moral é o prejuízo advindo da dor imputada a uma pessoa em razão de atos que ofendem seus sentimentos de honra e dignidade, provocando mágoa e atribulações na esfera interna pertinente à sensibilidade moral. Indisputável, no caso concreto, que as atribulações sofridas pelo autor diante da incúria das rés - tanto da locatária quanto da administradora -, ao não procederem os reparos dos danos do imóvel, que resultaram, dentre outros tantos problemas, no alagamento de dois compartimentos do bem (fls. 63), superaram em muito os meros aborrecimentos cotidianos, sendo indisputável a ocorrência do prejuízo cuja reparação é pretendida na inicial.


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

A respeito, eis o entendimento manifestado pelo E. Tribunal em caso assemelhado: *"APELAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. LOCAÇÃO. Vícios ocultos comprovados. Goteiras que impossibilitaram a ocupação do imóvel. Responsabilidade da locadora e da administradora de imóveis. Danos materiais e morais bem fixados pelo Magistrado. Manutenção da sentença. Negado provimento aos recursos"*. (TJ/SP, Apelação nº 0014824-62.2009.8.26.0223, 25ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Hugo Crepaldi, j. 16 de agosto de 2018).

Como o valor pretendido a título de indenização encontra-se em patamar razoável à hipótese de existência de vícios que impossibilitaram a habitação do imóvel objeto de locação entre as partes, a pretensão deduzida merece agasalho nos precisos termos em que foi formulada, seja porque representa para a vítima uma satisfação capaz de neutralizar o sofrimento experimentado sem significar um enriquecimento sem causa, seja porque se mostra eficaz na difícil missão de produzir no causador do mal um impacto tal que o impeça de igual e novo atentado.

Isto posto, julgo **PROCEDENTE** esta ação, e o faço para condenar as rés, solidariamente: a) no pagamento ao autor da quantia de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a título de indenização pelos danos morais sofridos, com atualização monetária desde esta sentença (Súmula 362 do STJ) e juros de mora a partir da citação; b) no pagamento das custas e despesas do processo, bem assim dos honorários advocatícios do patrono adverso, ora fixados em 10% sobre o montante da condenação.

P.I.

Araraquara, 26 de setembro de 2018.

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