



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

**TERMO DE AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO**

Processo nº: **0006489-77.2018.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**  
 Exequente/Embargado: **RICHARD MIRANDA VELA, CPF 131.114.388-21 - Advogado Dr. Paulo Máximo Diniz - OAB/SP 272.734**  
 Executado/Embargante: **WENINA SEQUINI, CPF 337.119.038-27 - Advogada Dra. Isa Stamato Bélico de Velasco**

Aos 30 de outubro de 2018, às 14:00h, na sala de audiências da Vara do Juizado Especial Cível, do Foro de São Carlos, Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, sob a presidência do MM. 1º Juiz de Direito Auxiliar Dr. Daniel Felipe Scherer Borborema, comigo escrevente ao final nomeado, foi aberta a audiência de instrução e julgamento, nos autos da ação entre as partes em epígrafe. Apregoadas, constatou-se o comparecimento das partes acima identificadas, bem como de seus advogados. Presentes também a testemunha do exequente, Sr. Eduardo. Renovada a proposta de conciliação esta foi rejeitada pelas partes. Na sequência passou o MM. Juiz a tomar os depoimentos pessoais das partes bem como da testemunha presente, em termos em separado, e nos termos dos Provimentos de nºs. **866/2004** do Eg. Conselho Superior da Magistratura e **2304/2004** da Eg. Corregedoria Geral da Justiça, **foi(ram) gravado(s) em mídia (CD)** que será arquivado em cartório, em pasta própria, à disposição das partes. Certifico mais e finalmente, que a gravação do(s) depoimento(s) teve a ciência da(s) parte(s) e respectivo(a)s advogado(a)s, o(a)s ficou/caram ciente(s) de que na hipótese de necessidade da “degravação” do(s) referido(s) depoimento(s), será incumbência da(s) parte(s). Terminados os depoimentos, pelo embargado foi exibido histórico de consumo de água. Deu-se vista à parte contrária. O juiz determinou a sua digitalização e juntada aos autos. Não havendo mais provas a serem produzidas, pelo MM. Juiz foi proferida a seguinte sentença: *“VISTOS. Dispensado o relatório, nos termos do art. 38, da Lei 9099/95. Decido. Rejeito a preliminar de ilegitimidade ativa do exequente. Isto porque ele é o inventariante do espólio, conforme págs. 49. O espólio, segundo o enunciado 72 do Fonaje, pode ser demandante no juizado. Ingresso no mérito. Os embargos devem ser parcialmente acolhidos. Consoante depoimentos pessoais colhidos nesta data, o mesmo imóvel, com apenas uma ligação de água, possui três edificações. A primeira serve de residência ao inventariante do espólio. As outras duas constituem salas comerciais que foram alugadas. Uma dessas salas era alugada à executada-embargante. O hidrômetro está localizado no outro salão, alugado a terceira. Em audiência restou comprovado que o vazamento efetivamente existiu, e deu causa ao aumento no valor das contas de água. Esse foi causado por algum problema na válvula hidra do banheiro do salão alugado à executada, vez que após trocada esta, pelo pedreiro contratado pelo embargado e ouvido nesta data como testemunha, ocorreu a queda no valor das contas (fato confirmado pelo histórico de contas acima exibido pelo embargado e que será digitalizado pela serventia). Nem por isso, porém, no caso concreto, ficou demonstrada a responsabilidade total da inquilina, ora embargante. Em primeiro lugar, conforme depoimentos pessoais das partes, a embargante não recebia nem lhe era exibida, mensalmente, a conta de água, que era recebida pelo embargado ou sua esposa, que efetuava o pagamento. Sendo assim, não tinha a embargante ciência de que as contas estavam vindo altas, o que poderia lhe ensejar algum questionamento sobre a existência de algum vazamento. Em segundo lugar, o pagamento que a embargante fazia mensalmente era do valor mínimo, esse era o combinado. Tal ajuste está a indicar que eventuais anomalias deveriam ser informadas pelo embargado. Em terceiro lugar, o próprio embargado, em seu depoimento pessoal, acabou por indicar que demorou – em razão das dificuldades para, como inventariante, gerir todo o patrimônio do espólio – para levar à embargante a informação sobre o problema: na realidade isso só ocorreu após a origem do vazamento ser identificada, a parede da*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

*embargante quebrada e o pedreiro contratado. Isso cerca de 4 meses após a primeira conta vir alta. Em quarto lugar, não há prova suficiente de que o vazamento pudesse ser percebido pela embargante. Sustenta o embargado que havia água no chão do banheiro da embargante, o que encontra aparente respaldo nas fotografias de fls. 30 e seguintes, trazidas pela embargante. Mas não há qualquer indício de que esse acúmulo de água tenha relação com o vazamento específico. O próprio pedreiro, ouvido nesta data, relatou que se o vazamento era na válvula hidra, não faz sentido o acúmulo da água no chão. Emerge a possibilidade de a água ter se acumulado apenas no dia do conserto, após a parede ter sido quebrada. Ou seja, não seria algo recorrente que pudesse levantar suspeita. Consequentemente, não se pode afirmar negligência da embargante, ou mesmo falta contratual, no caso muito específico dos autos em que (a) ela não tinha acesso às contas mensais e nunca foi informada dos valores altos que estavam sendo cobrados pelo SAAE (b) sequer o hidrômetro estava em seu salão, e sim no outro, alugado a outra pessoa (c) ela só foi cientificada da existência do problema já quando o pedreiro foi chamado para trocar a válvula. Tais circunstância indicam que não houve infração contratual da embargante, que não deve pagar a multa. Sua responsabilidade deve ser apenas proporcional, ou seja, de 1/3 sobre o valor das contas cobradas, porque são três edificações servidas pela mesma ligação. Calha dizer que devem ser acrescidas as contas até a data em que a embargante saiu, em 08.2018, pois são prestações vincendas, fazendo parte do pedido implícito. A embargante deve ainda ser responsabilizada por 1/3 do valor despendido com o pedreiro. Esse valor foi, segundo o próprio pedreiro, ouvido nesta data, R\$ 150,00 e não R\$ 200,00. Embora o marido da autora tenha pago R\$ 50,00, fato é que, como é incontroverso (vide depoimento pessoal da embargante), esse valor foi descontado do aluguel, logo deve por ela ser pago realmente. **Acolho em parte os embargos** para reconhecer a exigibilidade dos seguintes valores (a) R\$ 365,95 (= R\$ 1.097,84 / 3), com atualização monetária pela tabela do TJSP e juros moratórios de 1% ao mês, ambos desde 29.06.2018 (data do extrato de fl. 11) (b) o correspondente a 1/3 dos valores de água cobrados pelo SAAE em relação às competências de 07.2018 e 08.2018, ou seja, a quantia de R\$ 111,85 (valor calculado a partir do extrato que será digitalizado aos autos e juntado pela serventia: R\$ 192,17 + 143,39 / 3), com atualização monetária pela tabela do TJSP e juros moratórios de 1% ao mês, ambos desde 29.10.2018 (= data do novo extrato, a ser digitalizado e juntado) (c) R\$ 50,00, com atualização monetária desde a propositura da execução e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação da embargante. Deixo de condenar as partes em custas e honorários de advogado, ante o que dispõe o art. 55 da Lei 9099/95. Publicada em audiência, dou por intimadas as partes. REGISTRE-SE". Saem intimados os presentes e cientes de que este termo será visualizado nos autos virtuais somente com a assinatura digital do MM Juiz, porquanto o impresso e assinado pela(s) parte(s), não será digitalizado para os autos, eis que ficará arquivado em cartório, pelo prazo máximo de até 2 (dois) anos NADA MAIS. E, para constar, lavrei o presente termo que vai devidamente assinado.*

Eu, Evandro Genaro Fusco, Escrevente Técnico Judiciário, digitei.

Exequente/Embargado:

Adv. Exequente/Embargado: Paulo Máximo Diniz

Executada/Embargante:

Adv<sup>a</sup>. Executada/Embargante: Isa Stamato Bélico de Velasco



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

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