



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1003021-59.2016.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Fernanda Balbino e outro**
 Requerido: **Andre Luis Alves e outro**

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 as autoras alegaram ter locado imóvel do réu, com intermediação da ré, mas após cerca de dois meses, quando da primeira chuva então havida, começaram a aparecer infiltrações no prédio.

Alegaram ainda que essa situação piorou com o passar do tempo sem que os réus dessem solução ao problema, até que desocuparam o imóvel.

Almejam ao recebimento dos valores correspondentes à multa contratual e ao ressarcimento dos danos materiais e morais que suportaram.

As matérias preliminares arguidas pelos réus em contestação entrosam-se com o mérito da causa e como tal serão apreciadas.

É incontroversa a relação locatícia estabelecida entre as autoras e o réu e a condição da ré de representante deste, como se vê no instrumento de fls. 14/19.



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

É incontroversa de igual modo a obrigação do réu em garantir a utilização do imóvel pelas autoras, promovendo os reparos necessários para a conservação de seu estado físico e habitacional (cláusula VII, 1 – fl. 15), bem como que ele estava em boas condições de uso no início da locação.

A ré, a seu turno, figurava como administradora do imóvel.

Assentadas essas premissas, a existência das infiltrações referidas pelas autoras na petição inicial está demonstrada nas fotografias de fls. 31/45 e 50.

Percebe-se que eram de vulto, provocando manchas de umidade em paredes (fls. 31/39 e 50), no teto (fls. 40/41 e 43) e no quintal (fls. 44/45), além do escoamento de água por tomada (fl. 42).

Para justificar esse estado de coisas, os réus asseveraram que as infiltrações teriam sido provocadas pelo entupimento de calhas, mas não amealharam provas consistentes nesse sentido, de sorte que não se desincumbiram satisfatoriamente do ônus que lhes impunha o art. 373, inc. II, do Código de Processo Civil.

Da mesma maneira, não beneficiam os réus as menções às infiltrações serem derivadas de obras feitas pela Prefeitura Municipal ou pela ausência de calçada no imóvel, seja porque não há prova segura a propósito, seja porque não é crível que a situação posta nas fotografias acostadas pelas autoras tivesse promanado exclusivamente dessas causas.

Ressalvo, por fim, que a intensidade das chuvas havidas ao longo de 2015 não justifica essa situação, até porque nada de concreto faz supor que outros imóveis nas mesmas condições ficaram em condição semelhante ao trazido à colação.

A conjugação desses elementos, aliada à ausência de outros que apontassem para direção contrária, conduz à convicção de que os réus incorreram em falhas, a primeira porque não desempenhou a contento o papel de administradora do imóvel (o eventual envio de prestadores de serviços ao imóvel, mesmo que admitido, foi insuficiente para evitar que ele chegasse ao estado revelado nas aludidas fotografias) e o segundo porque não garantiu a sua normal utilização por parte das autoras.

Em consequência, entendo que ambos responderão pela multa prevista na cláusula IX do contrato firmado (fl. 16), o que afetará inclusive a ré na medida em que sua omissão foi decisiva para a eclosão dos acontecimentos.

Nem se diga que a existência de acordo entre as partes, como se denota a fl. 89, modificaria o panorama traçado.

Na realidade, é possível ter a certeza de que o que levou as autoras à desocupação do imóvel foram as condições em que ele ficou, motivadas precisamente pela incúria dos réus.


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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Significa dizer que a "isenção" da multa dada às mesmas pela saída prematura não assume maior relevância na medida em que de qualquer sorte não afasta a responsabilidade dos réus pelo que sucedeu.

As autoras, porém, não fazem jus ao ressarcimento dos danos materiais que invocaram.

As despesas para suas mudanças teriam lugar de todo modo, não podendo ser carreadas aos réus, enquanto não há nos autos dados específicos dos prejuízos em móveis no patamar reclamado.

Da mesma maneira, reputo que os danos morais não ficaram delineados.

Sabe-se que a vida em sociedade nos dias de hoje é permeada de transtornos e frustrações, muitas vezes causadas por ações inadequadas de terceiros.

Entretanto, somente aquelas extraordinárias, realmente graves e que propiciem sofrimento profundo que provoque consistente abalo emocional podem dar causa à indenização por danos morais, como preconiza a doutrina sobre o assunto:

“Só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimentos, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos.” (SÉRGIO CAVALIERI FILHO in “Programa de Responsabilidade Civil”, Ed. Malheiros, 2004, p. 98).

“Propugnar pela ampla ressarcibilidade do dano moral não implica no reconhecimento de todo e qualquer melindre, toda suscetibilidade acerbada, toda exaltação do amor próprio, pretensamente ferido, a mais suave sombra, o mais ligeiro roçar de asas de uma borboleta, mimos, escrúpulos, delicadezas excessivas, ilusões insignificantes desfeitas, possibilitem sejam extraídas da caixa de Pandora do Direito, centenas de milhares de cruzeiros.” (ANTÔNIO CHAVES in “Tratado de Direito Civil”, Ed. RT, 1985, p. 637).

A jurisprudência caminha nessa mesma direção:

“(…) os dissabores e incômodos quiçá vivenciados pelo autor não



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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

constituíram nada mais do que percalços do cotidiano que facilmente podem (e devem) ser absorvidos, tendo em vista que não exorbitam aquilo que deve ser tolerado na vida em sociedade. Danos morais não verificados” (STJ – Agravo de Instrumento nº 995/427/RS – Decisão do Rel. Min. **HUMERTO GOMES DE BARROS** – DJ 26.02.2008).

“O mero dissabor não pode ser alçado a condição de dano moral. Indevido falar-se em dano moral presumido na hipótese dos autos. O aborrecimento do consumidor não induz automaticamente à indenização. Não há elementos nos autos aptos a atribuir relevância jurídica a este evento. O autor não sofreu prejuízo moral, humilhação, vergonha ou constrangimento públicos, tampouco houve inscrição em órgãos de restrição ao crédito” (...) (STJ – REsp nº 905.289/PR – Rel. Min. **HUMBERTO GOMES DE BARROS** – DJ 20.04.2007).

Assim, os aborrecimentos, a irritação e mesmo a frustração das autoras podem até ter sucedido, mas não são suficientes para gerar o direito à indenização por danos morais porque estão muito mais próximos dos entevos que corriqueiramente acontecem.

Deles não adveio, ademais, nenhuma outra consequência concreta que fosse tão prejudicial às autoras, inexistindo comprovação segura de que a hipótese extravasou o âmbito do descumprimento de obrigação contratual.

Calha registrar por oportuno o teor da Súmula nº 06 editada pelo Colendo Conselho Supervisor do Sistema de Juizados Especiais do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, verbis:

"Mero inadimplemento contratual, sem circunstâncias específicas e graves que a justifiquem, não dá ensejo a indenização por danos morais".

Essa regra tem lugar aqui, de modo que não vinga esse pedido do autor.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar os réus a pagarem às autoras a quantia de R\$ 3.240,00, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

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

P.R.I.



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

São Carlos, 22 de setembro de 2016.

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