


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA

Rua Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **3005938-95.2013.8.26.0283**

Classe - Assunto **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

RELATÓRIO

Cleber Luiz de Oliveira e Regina Lucia Oliveira propõe ação contra Cantinho Fraternal Dona Maria Jacinta, Roca Administradora de Imóveis Ltda. e Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE aduzindo que foram fiadores de um contrato de locação estabelecido entre sua filha e o primeiro corréu, que foi administrado pelo segundo corréu pelo período de agosto de 2004 a 14 de julho de 2008. Que em março de 2005, a locatária foi obrigada a fechar o estabelecimento comercial que funcionava em tal imóvel, porque houve a interrupção no fornecimento de água perpetrado pelo terceiro corréu. Que o corte no fornecimento ocorreu em decorrência de falta de pagamento das contas, entretanto a locatária e os fiadores desconheciam que nas contas estavam embutidos débitos resultantes de parcelamentos anteriores ao contrato. Que no momento da locação, tal fato foi ocultado pela imobiliária e pelo Cantinho Fraternal. Sofreu processo de despejo manejado pelo proprietário e naqueles autos não conseguiu provar que os débitos de água não lhes pertenciam, isso por conta da "morosidade da autarquia em lhe fornecer os documentos hábeis à comprovação de tais fatos". Diante disso a ação foi julgada procedente e os autores, fiadores daquele contrato, tiveram seu imóvel preceado e vendido em leilão pelo valor de R\$ 45.000,00. Que inconformados com o fato, continuaram as buscas até que, em 2011, o terceiro réu entregou-lhes documentos que explicaram a evolução da dívida ficando demonstrado que nas contas mensais além do consumo da empresa estavam inseridos valores oriundos de parcelamento de débitos anteriores à locação. Que por culpa das rés sofreram constrangimento por conta do atendimento deficitário da autarquia e da imobiliária. Que seus nomes foram incluídos no rol de maus pagadores e perderam o imóvel que possuíam ao pagar dívida que não lhes pertencia. Requereram a condenação dos réus à devolução de R\$ 45.000,00 e ao pagamento da indenização por danos morais em valor equivalente a 200 salários mínimos. Juntaram documentos (fls. 15/73).

As rés contestaram:

a) ROCA ADM. DE IMÓVEIS LTDA (fls. 88/103).

Afirma que (a) com relação aos débitos perante o SAAE operou-se a coisa julgada material porque tais fatos já foram discutidos nos autos do processo nº


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA

Rua Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

1942/05 e nos embargos 306/07, ambos da 4ª Vara Cível desta Comarca; (b) que os autores são partes ilegítimas para a propositura da ação, o que caberia à locatária; (c) que não tinha conhecimento da existência de débitos pretéritos à entrega do imóvel a sua administração; (d) que o contrato de aluguel foi rescindido por conta da inadimplência dos locativos nos meses de abril a novembro de 2005; (e) que não houve dano moral porque desconhecia os débitos com a autarquia e a rescisão contratual se deu também pela inadimplência dos alugueres. Juntou documentos (fls. 104/150).

b) SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO (fls. 354/381).

Aduziu preliminarmente (a) a incompetência do Juízo Cível; (b) a prescrição da ação com referência à declaração de inexigibilidade e restituição do valores lançados. No mérito afirmou: (i) que a interrupção no fornecimento de água no dia 17/05/2005 se deu porque o hidrômetro foi violado, tendo sido restabelecido o fornecimento em 18/05/2005. Afirma que várias foram as interrupções e religações; (ii) que apesar de terem sido lançados nas contas os valores do parcelamento, a inquilina pagou tão somente 04 faturas e nelas, o valor do consumo e do parcelamento eram discriminados de forma clara; (iii) que ao contrário do alegado, a filha dos autores apresentou um pedido de esclarecimentos em 03/07/2009 e a resposta lhe foi encaminhada em 11/08/2009; (iv) que não houve qualquer dano moral a ser indenizado pois a rescisão contratual se deu pela inadimplência da locatária e dos fiadores e não por culpa da ré. Juntou documentos (fls. 386/399).

c) CANTINHO FRATERNAL DONA MARIA JACINTA (fls. 528/537):

Afirma, preliminarmente: (a) que os fatos alegados na inicial se deram em 2004/2005 e que foram julgados com decisão transitada em julgado em 2006, e que portanto se encontra prescrito o pedido de reparação de danos; (b) a impossibilidade do pedido diante da ocorrência da coisa julgada. No mérito afirma que (i) o bem referido na inicial foi avaliado em R\$ 45.000,00, mas vendido em hasta pública por R\$ 27.000,00, ainda não repassado ao Asilo; (ii) que na execução ainda resta um débito de R\$ 72.099,13; (iii) que o contrato foi rescindido pela inadimplência dos alugueres e os prejuízos causados no imóvel; (iv) que não houve qualquer dano moral. Juntou documentos (fls. 540/561).

Nova manifestação do corréu Asilo a fls. 564/579.

Houve réplica (fls. 582/586).

A fls. 588, o Juízo Cível reconheceu a incompetência absoluta e remeteu os autos a esta Vara especializada.

FUNDAMENTAÇÃO

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, pois a prova documental é



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA

Rua Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

suficiente para a solução da controvérsia, e as demais formas de prova não seriam pertinentes ao caso.

Coisa Julgada Material – Parcial Acolhimento

Um dos pedidos dos autores corresponde à condenação (também) do réu Cantinho Fraternal Dona Maria Jacinta ao pagamento de indenização por danos morais decorrentes da conduta deste último de, quando da celebração do contrato, não informar aos autores e à inquilina (filha destes) a existência de vultosa dívida pendente junto ao SAAE, dívida esta pretérita, pela qual a novel inquilina não era responsável, mas que acabou gerando o corte do fornecimento de energia elétrica no imóvel e os danos subsequentes.

Com todas as vênias aos autores, em relação a esse pedido, presente está a incidência do óbice da coisa julgada material.

O fato de o imóvel dos autores ter sido arrematado para a satisfação de dívida decorrente do contrato de locação decorre da posição dos autores enquanto fiadores e não pode ser atribuído à conduta que, na inicial e na réplica, foi apresentada como a causa de imputação de tais danos ao réu mencionado, locador.

A conduta do réu em questão, narrada na inicial, e que seria hábil à sua responsabilidade civil, inclusive em conformidade com a explicação trazida pelos autores em réplica, foi o silêncio sobre a existência de dívidas vencidas junto ao SAAE.

Ocorre que esse fato já configurou a causa de pedir da ação rescisória cumulada com indenizatória por danos morais, movida em 2005, pelos autores e sua filha contra esse réu, conforme fls. 115/117, e que foi julgada improcedente, com trânsito em julgado.

Não é porque posteriormente o imóvel dos autores foi arrematado em ação judicial, como consequência lógica do fato de serem fiadores e haver dívida pendente, que isso constitui fato novo a autorizar uma nova demanda contra o locador por danos morais com base na mesma conduta de silenciar este sobre as dívidas do SAAE, gerando a interrupção do serviço, acarretando a impossibilidade de manutenção do contrato, etc.

Já foi afastada a responsabilidade do réu, o que deve ser respeitado.

Quanto aos demais pedidos e demais réus, não se fala em coisa julgada, pois não integraram, uns e outros, os demais processos.

Legitimidade Ativa

As condições da ação, de acordo com a teoria da asserção, examinam-se *in status assertionis*, isto é, admitindo-se, hipoteticamente, a veracidade dos fatos alegados na inicial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA

Rua Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

Ora, no caso em tela, uma leitura da inicial mostra-nos que os autores teriam suportado os prejuízos cuja indenização é postulada, fato bastante para que sejam reputados partes legítimas.

Ausência de Prescrição em relação ao SAAE

A pretensão dos autores, em relação ao SAAE, precisa ser bem delimitada.

A leitura da petição inicial não possibilita a compreensão exata da pretensão dos autores, mas a réplica auxilia no entendimento, e podemos concluir que o fundamento apresentado para a responsabilização do SAAE está na afirmada demora da autarquia em "apurar a real situação do imóvel e responder aos requerimentos dos requerentes" (fls. 585).

Tendo em vista tal premissa, observamos que não ocorreu a prescrição, vez que, segundo os autores, somente constatarem a falha do SAAE em 2011, quando informados a respeito da real situação dos débitos do imóvel (fls. 26/27).

Ausência de Prescrição em relação ao Cantinho Fraternal

Quanto ao pedido indenizatório por danos materiais (vez que em relação aos danos morais incide a coisa julgada), não se fala em prescrição, no tocante a esse réu, vez que o prazo prescricional é de 10 anos, regra geral do CC, aplicável ao caso.

Mérito

A ação improcede, com as vênias aos autores.

Sobre o SAAE, cumpre salientar que, ao contrário do afirmado pelos autores, não se vê ilícito ou falha da autarquia que possa ser considerada causa, de acordo com a teoria da causalidade adequada, dos danos mencionados na inicial.

Os autores foram fiadores no contrato de locação celebrado entre sua filha e o réu Cantinho Fraternal Dona Maria Jacinta, com a intermediação da ré Roca Administradora de Imóveis Ltda.

Segundo informado pelo SAAE às fls. 367 e exemplificado pela segunda via de fls. 464, de uma das faturas de consumo, "nas faturas mensais que chegavam no imóvel era discriminado claramente os valores do parcelamento", afirmação esta que, ademais, coaduna-se com as regras de experiência e o que normalmente acontece no caso de débitos perante os prestadores de serviço público.

Ao contrário do afirmado pelos autores, não há prova de que não viessem lançamentos distintos, embora na mesma fatura, uns referentes a débitos pretéritos, outros relativos ao consumo do mês. Poderia até não vir explicitada a origem exata daquele parcelamento, mas os autores, ante o fato de recém terem iniciado a relação contratual com a locadora, deduziriam, sem dificuldade, ser dívida antiga pela qual não eram responsáveis.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA

Rua Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

Para produzir a prova do que alegavam, bastava que os autores instruísem a inicial com a cópia das faturas de consumo dos meses em que a locatária exerceu a posse do imóvel, providência que não adotaram.

Deixaram, pois, de comprovar o fato constitutivo de seu direito.

Temos assim que, desde o início, a inquilina e os autores tiveram informação suficiente, do SAAE.

Além disso, salienta-se que, posteriormente, segundo vemos nos documentos que vieram aos autores, o SAAE prestou as informações que foram solicitadas (em 2009 e 2011/2012), e a demora na prestação dessas informações nem de longe é a causa de quaisquer dos danos mencionados pelos autores.

Havia informação suficiente para que a locatária (e os autores-fiadores) adotasse providências contra o SAAE, por exemplo movendo a ação de consignação em pagamento, que se presta justamente à situação em que o devedor questiona o valor por si devido.

A revisão, para menos, do valor de algumas faturas (o que, segundo a inicial, ocorreu mais recentemente), é muito pouco para a esse fato se atribuir o quando foi suportado pelos autores.

Há de se frisar, ainda, que em dezembro/2005 a locatária e os autores moveram a ação judicial cuja inicial está copiada às fls. 115/119, e na qual vemos a afirmação de que os autores e a inquilina foram surpreendidos com débitos antigos somando R\$ 35.564,16, gerando a interrupção no fornecimento de energia, impossibilitando a continuidade da locação, etc.

São todos fatos a demonstrar que pelo menos desde essa data (dezembro/2005) os autores já tinham dados bastantes a possibilitar a defesa, em juízo, contra a ação de despejo (que mais tarde seria extinta sem resolução do mérito) ou a ação de execução na qual houve a arrematação do imóvel. Quer dizer: esse dano sofrido pelos autores não é imputável a atrasos ou omissões do SAAE.

Podem os autores questionar as próprias decisões judiciais que rejeitaram suas pretensões, seja na ação que moveram em 2005 (fls. 115/119, 573/579), seja nos embargos à execução (fls. 124/134). Todavia, isso não tem relação com o SAAE e nem pode ser debatido neste processo, ante a coisa julgada material.

No tocante à pretensão deduzida contra o Cantinho Fraternal e a imobiliária (não conhecida a pretensão por danos morais contra o primeiro, por força da coisa julgada material alhures mencionada pelo juízo), é caso de rejeição.

Observamos que os danos materiais e morais foram embasados, essencialmente, no fato de que os autores foram privados da propriedade de seu imóvel na arrematação efetuada na execução judicial. Os danos materiais, por isso mesmo, correspondem ao valor de avaliação do imóvel, R\$ 45.000,00. Os danos


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA

Rua Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

morais, ao transtorno decorrente do fato.

Ocorre que a execução de acordo com o procedimento previsto em lei, com o contraditório e ampla defesa respeitados, inclusive possibilitando-se a interposição de recursos, tudo sob o pálio do Judiciário.

Não pode a parte que foi beneficiada por decisões judiciais, ser responsabilizada na sequência, por fatos inerentes a essas decisões e procedimentos judiciais, de forma a se burlar as decisões proferidas, naquele processo, que afirmam ou pressupõem a legitimidade do crédito e da atuação do credor.

Logo, em relação ao Cantinho Fraternal, já se vê que a atuação - que deu causa à arrematação - em conformidade com as vias previstas na lei impede qualquer responsabilização pela arrematação, a não ser que, naquele processo, o ato tivesse sido desfeito em recurso, o que não ocorreu.

No tocante, ainda, não apenas ao Cantinho Fraternal mas também à imobiliária, e com as vênias a entendimento distinto, não há como se estabelecer uma ligação causal juridicamente satisfatória (pena de *regressum ad infinitum*) entre a o silêncio sobre as pendências junto ao SAAE e a arrematação do imóvel, anos depois, e que é o fato gerador do prejuízo postulado pelos autores.

Aliás, tem relevância ainda a circunstância destacada nas decisões de fls. 124/134 e 573/579, de que a rescisão do contrato não ocorreu apenas por força das dívidas pretéritas perante o SAAE, mas também por conta do não pagamento de aluguéis e débitos atuais (na vigência do contrato de locação), e que o Judiciário afirmou a existência de uma dívida, que não foi paga, frise-se, sequer parcialmente.

Reitere-se, ademais, que os autores e a inquilina jamais manejaram a via da consignação em pagamento.

Temos portanto um panorama tal em que, consideradas inclusive as sentenças já proferidas, não se pode estabelecer um nexo de causalidade entre a conduta dos réus e a arrematação ocorrida, ou os prejuízos sofridos pelos autores cuja reparação é especificamente postulada, impondo-se, consequentemente, a improcedência da ação.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, julgo improcedente a ação e CONDENO os autores nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários, por equidade, em R\$ 788,00 em relação a cada réu, observada a AJG.

P.R.I.

São Carlos, 29 de setembro de 2015.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DA FAZENDA PÚBLICA

Rua Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

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