

**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: **0006004-77.2018.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Espécies de Contratos (Antecipação de Tutela / Tutela Específica)**  
 Requerente: **Paulo Roberto da Rocha Juíniór**  
 Requerido: **Maria Aires Serviços Imobiliários Ltda.**

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 que locou imóvel junto à ré e que após passar a residir nele surgiram problemas com a ocorrência de chuvas.

Alegou ainda que em função disso houve infiltrações no terraço, no quarto do casal e no quarto de solteiro, bem como que entrava água na área de serviço, o que gerou a presença de mofo nas paredes.

Salientou que a solução tomada pela ré foi insatisfatória e por esse motivo entregou o imóvel, mas posteriormente tomou ciência de que deveria pagar a multa pela desocupação levada a cabo.

Almeja à declaração da inexigibilidade desse débito.



**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

Já a ré em contestação sustentou que o autor deveria pagar a aludida multa por ter saído do imóvel antes do prazo de que dispunha para tanto, além de ressaltar que tomou as providências para a resolução dos problemas que não eram de seu conhecimento.

As fotografias de fls. 62/67 e a mídia depositada pelo autor a fl. 60 respaldam a explicação de fls. 01/02.

Esses elementos denotam verdadeiro alagamento do imóvel locado pelo autor e diversas infiltrações de água em áreas interna e externa do mesmo.

É certo de um lado que a ré asseverou que não sabia de tais problemas e, de outro, que "*por diversas vezes*" tentou solucioná-los (fl. 29, segundo parágrafo).

Todavia, em momento algum detalhou com precisão quais as medidas que implementou a esse título e muito menos que os resultados delas apagaram os problemas mostrados no vídeo e nas fotos amealhados pelo autor.

Como se não bastasse, a ré não refutou específica e concretamente – como seria de rigor – que a única ação concretizada diante dos reclamos do autor residiu na colocação de uma caixa de cimento para coletar as águas da chuva do lado externo da residência, instalada, porém, em nível mais alto, o que não pode ser contrariado isoladamente pelas fotografias de fls. 37/39.

A conjugação desses elementos, aliada à ausência de outros que apontassem para direção contrária, impõe o acolhimento da pretensão deduzida.

Com efeito, é certo que houve problemas no imóvel em apreço admitidos pela própria ré, cujo conhecimento não deixou claro não possuía.

Ela, ademais, não se desincumbiu satisfatoriamente do ônus de demonstrar que tomou providências para que a situação fosse contornada por completo.

Não seria exigível nesse contexto que o autor continuasse à espera da próxima estação de chuvas, até porque exporia seu filho a risco inconcebível.

Bem por isso, reconhece-se que a saída do autor do imóvel antes do prazo de doze meses foi justificada, pois causada pela falta de medidas que incumbiam à ré, de sorte que transparece inexigível a multa indicada pela ré.



**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

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para declarar a inexigibilidade em face do autor do débito de R\$ 3.227,50 tratado nos autos.

Torno definitiva a decisão de fl. 22, 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, 24 de setembro de 2018.

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