

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1001813-69.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **Karen Cristina Soares Cavalheiro**
 Requerido: **Angela Biancone Zulli e outros**

Justiça Gratuita

KAREN CRISTINA SOARES CAVALHEIRO ajuizou ação contra **ANGELA BIANCONE ZULLI E OUTROS**, pedindo a rescisão de contrato de locação, por culpa destes, e condenação ao pagamento de valores indenizatórios. Alegou, para tanto, que residia em imóvel locado pelos réus, com término previsto para 26 de agosto próximo, e que no dia 11 de janeiro transato, por volta de 15 h, deparou-se com alguns homens no quintal da residência, constando que haviam demolido o muro do fundo, fato que se repetiu no dia seguinte. Determinou a saída dessas pessoas e, depois, foi abordada por alguém, dizendo-se proprietário do imóvel vizinho e também do muro divisório, cuja demolição contava com a anuência dos locadores. A locadora Ângela confirmou ter autorizado a obra. A situação em si, geradora de insegurança, acarretou a entrega das chaves e a mudança do local, precipitando o desfazimento da locação, o que induz responsabilidade dos locadores pela multa contratual e por indenização pelo constrangimento moral produzido.

Citados, os réus contestaram o pedido, aduzindo que a autora deveria dirigir-se à administradora da locação, para solucionar suas frustrações, e que a obra mencionada foi realizada por terceiros, sem notícia de irregularidade. Sustentou que não poderiam intervir na obra de terceira pessoa, refutou culpa pelo evento e negou a existência de danos para a autora.

Manifestou-se a autora.

Outros documentos e manifestações foram apresentados.

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Fundamento e decido.

Havia entre as partes contrato de locação com prazo para terminar em 26 de agosto de 2018.

A autora antecipou a desocupação em razão de episódio ocorrido em meados de janeiro deste ano, pois ao chegar em casa foi surpreendida com a derrubada do muro e presença de pessoas trabalhando no imóvel vizinho, dos fundos (fls. 17/22).

Consta que o muro pertencia ao vizinho e que a locadora, Ângela, havia autorizado a entrada de pessoas no imóvel locado, para a atividade que se fizesse necessária à demolição. A locatária reportou o fato tanto à locadora quanto à administradora, como se extrai de textos impressos (v. fls. 40) e de gravações de conversas em arquivos digitais entregues em juízo.

Admita-se tratar-se de muro erguido no prédio vizinho, pertencendo então ao respectivo dono. De todo modo, não haveria diferença de tratamento, no caso, mesmo se fosse muro divisório, pois o questionamento decorre da autorização de entrada no terreno vizinho para a execução de um trabalho, seja uma simples limpeza, seja a remoção do muro, do próprio vizinho (sem necessidade de autorização para derrubada) ou de vizinho.

É fato que a locadora foi contactada pelo proprietário do imóvel vizinho e autorizou o ingresso, para a demolição.

Atente-se para o disposto no Código Civil:

Art. 1.313. O proprietário ou ocupante do imóvel é obrigado a tolerar que o vizinho entre no prédio, mediante prévio aviso, para:

I - dele temporariamente usar, quando indispensável à reparação, construção, reconstrução ou limpeza de sua casa ou do muro divisório;

II - apoderar-se de coisas suas, inclusive animais que aí se encontrem casualmente.

§ 1º O disposto neste artigo aplica-se aos casos de limpeza ou reparação de esgotos, goteiras, aparelhos higiênicos, poços e nascentes e ao aparo de cerca viva.

P O D E R J U D I C I Á R I O


 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

§ 2º Na hipótese do inciso II, uma vez entregues as coisas buscadas pelo vizinho, poderá ser impedida a sua entrada no imóvel.

§ 3º Se do exercício do direito assegurado neste artigo provier dano, terá o prejudicado direito a ressarcimento.

Exige a lei que o ingresso se dê mediante prévio aviso. Há comunicação, não consenso. Em termos diversos, não se exige a anuência do vizinho onerado, mas apenas sua prévia ciência, para que possa preparar-se e tomar as providências necessárias a seu alcance para evitar eventuais danos (Francisco Eduardo Eduardo, Código Civil Comentado, Coord. Min. Cezar Peluso, Editora Manole, 2ª edição, pág. 1272).

O vizinho, previamente avisado, não pode opor-se e, *quando muito, poderá fazer restrições quanto a horários, disciplinando-os*, pondera Carlos Roberto Gonçalves (Direito Civil Brasileiro, Ed. Saraiva, vol. V, 2008, pág. 354).

O preceito, aliás, se aplica ao possuidor a qualquer título, ainda que não seja proprietário, e também ao detentor, que representa terceiro na posse. Bem por isso, o locatário, com posse direta do imóvel, tem o dever jurídico de tolerar o ingresso do vizinho no prédio, nas hipóteses previstas no citado artigo 1.313 do Código Civil.

Bem teria feito o vizinho, em avisar a locatária a respeito da obra que executaria, embora tenha preferido comunicar a proprietária. Fato é que houve conhecimento por esta e, até mais do que isso, houve concordância com a entrada e demolição.

Nada há para ser regulado entre os proprietários confinantes ou entre a autora e o responsável pela demolição, o qual sequer figura na lide.

Assevere-se, ainda, não se discutir o direito do vizinho, de ingressar no imóvel, mas apenas o fato de que a locadora foi previamente avisada, não fez objeção ao ingresso no imóvel mas **deixou de avisar a locatária**.

Dispõe o artigo 22, inciso II, da Lei nº 8.245/91 que o locador é obrigado a garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado. Infringiu a regra ao deixar de avisar o ingresso de terceiros, para execução de obra, o que permitiria à autora locatária, tal qual à proprietária, restringir horários e disciplinar a forma de permanência no imóvel.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Com a locação o locatário assume a posse direta do imóvel. O locador está impedido não só de tolher o uso pelo inquilino, como deve garantir, no que estiver a seu alcance, o uso inconturbado do imóvel ... O locador tem obrigação de garantir o locatário das turbações de terceiros, de direito e de fato (Silvio de Salvo Venosa, Lei do Inquilinato Comentada, Ed. Atlas, 3ª ed., pág. 96).

A autora é acadêmica, tem família, tem seus compromissos e poderia fazer restrições quanto aos horários para a realização de trabalho no local, poderia tomar cuidados prévios quanto à segurança e à privacidade e poderia se precaver no tocante ao barulho.

Estava ela obrigada a tolerar a intervenção do proprietário vizinho, mas tinha o direito de ser avisada por ele ou pela locadora, que estava plenamente ciente. A falta de aviso, a cargo da locadora, que autorizara previamente a intervenção, surpreendeu a locatária e embaraçou o uso do imóvel, criando-lhe constrangimento, pela presença indesejada de pessoas, durante sua ausência.

Lembre-se que a intervenção do vizinho demandaria alguns dias, com a demolição do muro e a necessária colocação de algum artefato, um tapume, separando os prédios e proporcionando segurança.

Nada nos autos permite atribuir a fato diverso a desocupação do imóvel antes do prazo de vencimento contratual. Atribuindo-se aos locadores o motivo da ruptura, haverão de responder pela multa prevista no instrumento, calculada proporcionalmente. Não a despesa com a mudança, pois haveria de todo modo, ao final do contrato.

Houve violação a direito da personalidade da autora, com o comprometimento de sua privacidade e segurança, induzindo a correção mediante a atribuição de uma verba indenizatória, de cujo compensatório e punitivo.

Tal indenização se estabelece por juízo prudencial: "Indenização. Dano moral. Arbitramento. Critério. Juízo prudencial. A indenização por dano moral é arbitrável, mediante estimativa prudencial que leve em conta a necessidade de, com a quantia, satisfazer a dor da vítima e dissuadir, de igual e novo atentado, o autor da ofensa." (RJTJESP-Lex, 156/95).

Estabelece-se, então, o valor de R\$ 5.000,00, considerando a circunstância de nova locação foi contratada rapidamente, em 16 de janeiro deste ano (fls. 23/38).

O princípio da lógica do razoável deve ser a bússola norteadora do

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjstj.jus.br

julgador. Razoável é aquilo que é sensato, comedido, moderado; que guarda uma certa proporcionalidade. Enfim, razoável é aquilo que é, ao mesmo tempo, adequado, necessário e proporcional. A razoabilidade é o critério que permite cotejar meios e fins, causas e consequências, de modo a aferir a lógica da decisão. Para que a decisão seja razoável é necessário que a conclusão nela estabelecida seja adequada aos motivos que a determinaram; que os meios escolhidos sejam compatíveis com os fins visados; que a sanção seja proporcional ao dano. Importa dizer que o juiz, ao valorar o dano moral, deve arbitrar uma quantia que, de acordo com o seu prudente arbítrio, seja compatível com a reprovabilidade da conduta ilícita, a intensidade e duração do sofrimento experimentado pela vítima, a capacidade econômica do causador do dano, as condições sociais do ofendido, e outras circunstâncias mais que se fizerem presentes. (CAVALIERI FILHO, SERGIO Programa de Responsabilidade civil 10.ed. São Paulo: Atlas, 2012 p.105).

Não se tem por desmedido o valor cogitado na petição inicial, razão pela qual não induzirá sucumbimento a fixação abaixo dele.

Diante do exposto, **acolho em parte os pedido** deduzidos por **KAREN CRISTINA SOARES CAVALHEIRO** contra **ANGELA BIANCONE ZULLI E OUTROS**.

Declaro rescindido o contrato de locação e condeno os réus locadores ao pagamento para a autora locatária das importâncias de R\$ 726,08 e R\$ 5.000,00, com correção monetária a partir desta data e juros moratórios à taxa legal, contados da época da citação inicial, além das custas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor resultante da condenação.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 07 de agosto de 2018.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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