



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: **1004062-32.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Perdas e Danos**
 Requerente: **JOSÉ LAROCCA**
 Requerido: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROSA DE PRATA**

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,

DECIDO.

Trata-se de ação em que o autor alegou que um apartamento de sua propriedade – e que estava alugado – começou a apresentar em novembro/2012 problemas de refluxo no sistema de esgoto da lavanderia e do banheiro de serviço, o que causava o transbordamento de água pelo vaso sanitário e mau cheiro insuportável.

Alegou ainda que por diversas vezes manteve contato com o réu para a solução do problema, sem que medidas efetivas tivessem sido tomadas com esse objetivo, até que ajuizou ação contra o mesmo visando a essa finalidade.

Salientou que somente no curso desse processo o réu solucionou a questão, mas em decorrência da demora verificada perdeu o inquilino e somente conseguiu alugar novamente o imóvel após o término das obras realizadas.

Almeja ao recebimento de indenização para reparação dos danos materiais e lucros cessantes que sofreu.

A matéria preliminar suscitada em contestação pelo réu entrosa-se com o mérito da causa e como tal será apreciada.



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

A premissa de que parte o autor para a pretensão deduzida consiste na desídia do réu que, ciente do problema em seu apartamento, não tomou providências imediatas e necessárias para sua solução.

Reputo que não assiste razão ao autor.

Com efeito, muito embora se extraia dos autos a existência de várias reclamações a propósito do problema noticiado (cf. depoimentos das testemunhas Bruno Garcia Silva e Veridiana Cristina Silbone), é possível perceber de igual modo que o réu não ficou inerte ao longo do tempo.

Os documentos de fls. 70/74 e 76/77 atinam a despesas contraídas pelo mesmo com o propósito de reverter a situação que então se apresentava, o que foi ainda corroborado pelas testemunhas Antonio Ângelo Marchesoni, João Aparecido Cintra e Zulimar Marrara.

João Cintra inclusive esclareceu que como encanador contratado pelo réu foi com frequência ao local e realizou diversas pesquisas com o objetivo de encontrar a causa do problema.

O detalhamento de fls. 90/93, apresentado no anterior processo que sobre o assunto tramitou neste Juízo, evidencia especificamente o que foi levado a cabo pelo réu.

Até mesmo o relatório de fl. 15, que instruiu aquele feito, apontou para duas soluções e como a primeira não surtiu o efeito necessário foi então implementada a segunda, com a substituição da saída de esgoto dos apartamentos com final 3 por outra independente.

Tais obras foram iniciadas em novembro/2013 e custaram ao réu R\$ 5.000,00 (fls. 92/97), acabando finalmente com o problema.

O fato que chama a atenção, e cuja relevância precisa ser destacada, consiste nas características do prédio, construído há mais de trinta anos com canos de ferro, e que sequer possuía planta hidráulica.

Nesse contexto, foi razoável a postura adotada pelos antigos síndico e subsíndico do réu, Zulimar Marrara e Antonio Ângelo Marchesoni, quanto a buscar alternativas que fossem mais simples e menos custosas para todos os moradores.

As ações, permeadas pelas naturais dificuldades impostas pelas peculiaridades assinaladas, aconteceram, mas quando se ultimaram sem êxito se passou a uma obra de maior vulto que enfim pôs fim ao problema.

Em suma, não firmo base sólida a partir de todos os dados amealhados para estabelecer a ideia de que o réu foi omissos ou negligente no trato da questão apresentada.

Ao contrário, diligenciou o que seria possível na medida das opções que se lhe foram surgindo, até que tudo se resolveu.

Dois aspectos, por fim, merecem destaque.



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

O primeiro deles consiste no que foi feito por Antonio Ângelo Marchesoni, proprietário de apartamento que tinha situação igual à do autor.

Ele como declinou em seu depoimento colocou uma válvula de retenção na máquina de lavar roupas, instalou um "corta-espuma" no banheiro de serviço e desentupiu alguns canos, sanando o problema que também acometia o autor muito antes do que ele e independentemente da obra feita pelo réu.

O segundo diz respeito ao fim da locação do imóvel do autor.

A despeito da testemunha Bruno Garcia Silva imputar ao problema em pauta a razão principal de sua saída, deixou claro que havia outros motivos para isso, como o desejo de procurar uma casa situada em lugar mais tranquilo e que desse mais conforto aos moradores, especialmente diante de certa animosidade de outros moradores do condomínio com os ocupantes do apartamento do autor (ele era utilizado como república para estudantes).

Isso dá margem no mínimo a dúvida consistente sobre o liame de ligação entre a conduta do réu e o resultado apontado pelo autor.

A conjugação desses elementos, aliada à inexistência de outros que apontassem para direção contrária, conduz à rejeição da pretensão deduzida, inexistindo comprovação consistente dos fatos constitutivos do direito do autor.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, mas 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.

São Carlos, 02 de outubro de 2014.

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