



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1004635-36.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Lucas Gatto Covello**  
 Requerido: **São Carlos do Pinhal Imóveis Ltda e outro**

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

Lucas Gatto Covello move (com emenda às folhas 80/81 e nova emenda às folhas 152/154) **ação de rescisão contratual c/c tutela antecipada e devolução de valores e indenização por danos materiais e morais** contra Paula Adriana Coppi e São Carlos do Pinhal Imóveis Ltda.

Sustenta que, com a intermediação e administração da segunda ré, alugou da primeira ré, por contrato assinado em 14.10.2014 e com vigência a partir de 25.10.2014, um imóvel, pelo aluguel mensal de R\$ 2.200,00 com bonus de pontualidade de R\$ 200,00 mais um desconto, no valor total do contrato, de R\$ 5.107,00, pelo fato de que o autor pintaria toda a parte externa e interna e ferragens do imóvel, desconto esse a ser diluído em 12 aluguéis, sendo R\$ 1.444,00 no primeiro aluguel e R\$ 333,00 nos onze subsequentes.

Quanto ao primeiro aluguel, referente a 10.2014 e pago no mês seguinte, diz que seu valor deveria corresponder a R\$ 461,12 mas foi cobrado e pagou o valor de R\$ 861,00 de modo que tem o direito a ser reembolsado do excedente de R\$ 399,88.

Sustenta que, após ingressar no imóvel, de imediato fizeram-se visíveis vícios graves que tornam o imóvel inabitável, com destaque para infiltrações e entupimento da rede de esgoto, causando vazamentos graves por toda a residência.

A rescisão do contrato é necessária, atribuindo-se a culpa às rés, com o



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

pagamento, ao autor, da multa contratual no valor de R\$ 6.600,00.

Acrescenta que sofreu danos materiais, quais sejam: pagamento dos aluguéis de 03.2015 e 04.2015, meses em que não ocupou o imóvel em razão dos vazamentos, que devem ser reembolsados, no valor total de R\$ 3.528,06; diferença ainda não descontada dos aluguéis, relativa às despesas que teve com a pintura do imóvel, no valor de R\$ 2.335,00; R\$ 840,00 (verba parcialmente acrescida na emenda de folhas 80/81) com a desentupidora pelas vezes em que essa prestadora de serviço foi contratada; R\$ 300,00 relativos ao frete para a mudança para outro endereço, prematuramente, mais R\$ 150,00 com o desmontador de imóveis e R\$ 150,00 referentes à multa rescisória da NET; R\$ 180,00, despesa para o desentupimento da encanação da piscina em 01.2015 (verba acrescida na emenda de folhas 152/154).

Aduz ainda que sofreu dano moral indenizável, merecendo indenização a ser fixada segundo o prudente arbítrio do julgador.

Sob tais fundamentos, pede a rescisão do contrato com a condenação solidária das rés ao pagamento dos valores acima.

A São Carlos do Pinhal Imóveis Ltda. contestou às folhas 89/108 e 213/245, alegando, em preliminar, ilegitimidade passiva. No mérito, diz que não é responsável pelos problemas que ocorreram. Afirmar ainda que os problemas ou eram estruturais – responsabilidade da corré – ou originários do mau uso pelos inquilinos – responsabilidade do autor. Num ou noutro caso, a ré, como imobiliária, não responde. As infiltrações pluviais podem ter decorrido de danos causados pela instalação de antenas, fiação e cabeamento da NET, serviço contratado pelo autor. O vício quanto ao esgotamento sanitário somente manifestou-se em 03.2015, 05 meses após a mudança, o que indica que não se trata de falha estrutural ou construtiva e sim de problema nascido já na vigência da locação. Sobre o pedido de rescisão, alega que não foi


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**2ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

formulado na fase extrajudicial, e não há resistência de sua parte. No que toca aos descontos contratados, embora o autor tenha desembolsado R\$ 4.000,00 com a pintura, o contrato estabelece um desconto especial que soma R\$ 3.109,00, Cláusula X. De qualquer maneira, caso acolhida a ação, somente teria direito a ser reembolsado pela diferença de R\$ 891,00. Quanto ao aluguel de 10.2014, pago no mês subsequente, não houve qualquer cobrança em excesso. Os danos materiais e morais alegados não ocorreram ou não foram comprovados.

Paula Adriana Coppi contestou às folhas 292/312 sustentando que os problemas de infiltração e entupimento são de responsabilidade do autor. As condições do imóvel, quando do ingresso do autor, eram boas. Não havia manchas d'água. O imóvel foi trocado antes da locação. A rede de esgoto e o sistema hidráulico funcionam, inclusive a ré residiu no local por 06 anos e jamais teve problemas de entupimento. A ré jamais furtou-se à sua responsabilidade caso a causa do entupimento fosse identificada, o que não ocorreu e, segundo se extrai dos autos, tem relação com o uso inadequado do imóvel pelo autor. Quanto aos danos materiais, são inexistentes ou não comprovados, ou não guardam nexos de causalidade com os fatos. Não há danos morais.

Houve réplicas às contestações (folhas 176/191, 355/363, 364).

As chaves do imóvel foram depositadas em juízo pelo autor, e retiradas pela locadora, realizando-se, ainda, a vistoria de desocupação, conforme folhas 385 e 393-394.

O processo foi saneado, determinando-se a produção de prova pericial, conforme folhas 397/398.

O perito apresentou sua proposta de honorários, folhas 417, e o autor, intimado a depositá-los conforme folhas 418, 421, 431, deixou de fazê-lo e requereu, em seu lugar, a concessão da gratuidade da justiça, o que foi indeferido pela decisão de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

folhas 444, que concedeu nova oportunidade para o recolhimento dos honorários, deixando o autor de recolhê-los conforme folhas 448, ensejando decisão que reconheceu a preclusão, folhas 449, e encerrou a instrução.

Alegações finais às folhas 450/453, 456/458, 459/467.

**É o relatório. Decido.**

Deixo de examinar a alegação de ilegitimidade passiva articulada pela imobiliária porque a demanda será julgada improcedente, aplicando-se a regra do artigo 488 do novo Código de Processo Civil.

Indo adiante, o autor, após ser intimado várias vezes a antecipar os honorários periciais, e não recolhê-los, veio a requerer novamente os benefícios da Justiça Gratuita, folhas 434/438.

O requerimento foi indeferido pela decisão de folhas 444.

Tal decisão foi proferida na vigência do novo Código de Processo Civil, portanto desafiava o recurso de agravo de instrumento, como estabelecem expressamente os artigos 101 e 1.015, inciso V.

O autor, porém, ao invés de interpôr o recurso adequado, deixou de fazê-lo, o que importa em preclusão e impossibilidade de se rediscutir essa matéria.

Levando tais fatos em consideração, é de rigor a reafirmação de que cabia ao autor a antecipação dos honorários periciais e, como não o fez, mesmo após renovadas oportunidades, haverá de suportar os ônus decorrentes de sua omissão.

Com efeito, a controvérsia, quanto ao pedido de rescisão e de indenização dos danos materiais e morais que guardam nexo de causalidade com as infiltrações e os entupimentos, recai essencialmente sobre o que deu causa a tais vícios que se manifestaram no imóvel.

Sustenta o autor que tais vícios ocultos tem causa estrutural e/ou anterior



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

à locação e, portanto, nos termos do artigo 22, inciso IV da Lei nº 8.245/91, de responsabilidade da locadora ou, eventualmente, da imobiliária.

Sustentam as rés, especialmente a locadora, que tais vícios são posteriores à locação, ligados à falta de cuidado com o uso, pelo autor e demais moradores, ou a danos provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos, situações que, nos termos do artigo 23, incisos II e V da Lei nº 8.245/91, seriam de responsabilidade do autor.

A prova conclusiva para a solução desse ponto controvertido era a prova pericial, determinada pelo saneamento às folhas 397-398 e que, por inércia do autor, não se realizou.

A prova testemunhal não se prestaria à essa questão, motivo pelo qual devia mesmo ter sido indeferida, como foi às folhas 449, ante a dicção expressa do artigo 443, inciso II do novo Código de Processo Civil.

Os documentos que há nos autos são insuficientes para que se possa firmar convicção segura nesse concernente e, assim, decidir-se positivamente pela responsabilidade de um ou de outro.

Na falta de prova, a solução é a rejeição do pedido, tendo em vista a regra de distribuição do onus probatório inscrita no artigo 373, inciso I do Código de Processo Civil.

São rejeitados, pelas razões acima, os pedidos de rescisão do contrato por culpa das rés com a imposição a elas da multa contratual, de restituição dos aluguéis de 03.2015 e 04.2015, de despesas com desentupidora, e de despesas com a mudança para outro endereço.

Quanto ao pedido de reembolso relativo a resíduos dos valores gastos pelo autor com a pintura, firma-se de início a premissa de que a rescisão do contrato



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

ocorreu na data em que depositadas as chaves em juízo, ou seja, em 20/10/2015.

Ora, segundo a cláusula X, 1 do contrato, a última parcela dos descontos relativos às despesas do autor com a pintura seria a do aluguel com vencimento em 25.10.2015, ou seja, a do aluguel relativo ao período entre 25.09.2015 e 24.10.2015.

Como a desocupação foi em 20.10.2015, ou seja, já no mês final do período acima referido, nota-se que não há qualquer reembolso para além dos descontos contratados e que, no acerto das responsabilidades, haverá necessariamente de operar-se.

Por outro lado, equivoca-se o autor ao dizer que existe uma diferença paga a maior no que diz respeito ao primeiro aluguel.

Apesar de pouco clara, no ponto, a petição inicial, podemos observar que todo o raciocínio apresentado pelo autor está alicerçado na hipótese de o primeiro pagamento de aluguel, ou seja, aquele vencido em 25.11, ter como objeto apenas os 06 dias relativos ao período compreendido entre 25.10, dia em que ingressou no imóvel, e o dia 31.10, último do mês de outubro.

Tal situação implicaria dizer que o mês subseqüente, ou seja, todo o mês 11.2014, seria pago no aluguel que venceu em 25.12.

Mas tal lógica contraria de modo expreso o contido no próprio contrato, nas Cláusulas III e IV, às quais me reporto, folhas 16.

Com efeito, lá se lê que cada aluguel tem por objeto um ciclo que se inicia no dia 25 de um mês e se encerra no dia 24 do mês subseqüente, com vencimento no dia seguinte a esse dia final do ciclo.

Sendo assim, o aluguel que venceu em 25.11 não era parcial, não dizia respeito apenas aos 06 dias do final de outubro, e sim a todo o período compreendido entre 25.10 e 24.11, portanto é um aluguel completo, sem qualquer dedução com base



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

em ocupação por tempo inferior a um mês.

Consequentemente, não houve pagamento a maior.

Ante o exposto, julgo improcedente a ação, condenando o autor nas custas e despesas e honorários, arbitrados estes em 10% sobre o valor atualizado da causa.

P.I.

São Carlos, 27 de outubro de 2016.

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