



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 17h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **0005169-27.2018.8.26.0037**  
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Barbara Maria Mello Salvato Lopes**  
 Requerido: **Teddework Imobiliária Ltda. e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Humberto Isaias Gonçalves Rios**

Vistos.

**BARBARA MARIA MELLO SALVATO LOPES** move a presente ação declaratória c.c pedido de tutela de urgência contra **TEDEWORK IMOBILIÁRIA LTDA, EDISON BARRETO e MARIA ELISABETE POPOLIM**. Houve pedido contraposto por parte do requerido referente à cobrança do consumo da água do mês de abril/2018 no valor de R\$1.204,84.

Relatório dispensado, nos termos da lei.

**Fundamento e Decido.**

Trata-se de ação declaratória para fins de inexigibilidade de cobrança de consumo excessivo de água decorrente de vazamento no imóvel ocupado pela autora, com relação a qual o réu intenta pedido contraposto para a condenação da cobrança decorrente.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil.

A princípio, em razão da documentação encartada a fls. 41/43, deve ser acolhida a preliminar de ilegitimidade passiva arguida com relação a corré Maria Elisabete Popolim Barreto, que não mais possui a posse e propriedade do bem locado, restando afasta eventual relação jurídica entre as partes.

Da mesma forma, quanto à ilegitimidade passiva da ré administradora, confira-se o quanto alude o artigo 633 do Código Civil, "*Sempre que o mandatário estipular negócios expressamente em nome do mandante, será este o único responsável; ficará, porém, o mandatário pessoalmente obrigado, se agir no seu nome, ainda que o negócio seja de conta do mandante*". Ocorre que, no caso em tela, a prova produzida não permite a conclusão de que a administradora tenha agido com excesso de mandato, com violação de poderes ou, ainda, em nome próprio, razão pela qual, também não deve ser mantida no polo passivo da lide.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE ARARAQUARA**
**FORO DE ARARAQUARA**
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**
**RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 17h00min**

Quanto ao mérito, a ação é improcedente.

Com efeito, verifica-se que, segundo se extrai do contrato de locação assinado pela, ela recebeu o imóvel em perfeito estado (cláusula sexta e oitava, parágrafo segundo – fls. 09/10), e se obrigou a mantê-lo assim (cláusula sexta – fls. 09). Diante disso, presume-se que o imóvel estava plenamente em condições e sem qualquer vício.

Ora, o contrato de locação firmado entre as partes é claro ao apontar que eventual dano ou defeito de responsabilidade do locador deverá ser comunicado por escrito, assim como que os danos de responsabilidade do locatário serão por ele reparados (fls. 09 – cláusula sexta). Entretanto, a própria autora se refere na inicial sobre a existência da suposta comunicação do vazamento, de forma verbal (fls. 01 – “Camila -setor de vistoria”). Some-se a isso a constatação de que o vazamento, de fato, advinha do seu imóvel, com consequente orientação à autora para a sua reparação, nos termos contratuais (fls. 69), a qual foi tão logo efetivada pela mesma (fls. 17).

É cediço que obrigação de o locatário pagar os aluguéis e encargos convencionados, assim como reparar eventuais danos no imóvel, provocados por si, emana da lei, conforme prescreve o art. 23, inciso I da Lei 8245/91:

*“Art. 23. O locatário é obrigado a: I – pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro não tiver sido indicado no contrato;” [...]*

*“V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;”*

No caso, não houve inércia por parte da autora no cumprimento de suas obrigações, entretanto, os reparos em questão, referentes ao vazamento decorrente do ressecamento constatado (fls. 17), amoldam-se à hipótese do art. 23, V, da Lei n. 8.245/91, tratando-se de obrigação do locatário, como também previsto na cláusula sexta do instrumento contratual (fls. 09). Isto porque, trata-se de pequeno acessório acoplado ao vaso sanitário, de modo que eventual defeito nesse equipamento e os danos resultantes não podem ser imputados ao locador.

Assim, não é justificável que a locatária exija providências por parte do locador, vez que, tal como acima mencionado, o inquilino assumiu a obrigação contratual de proceder às reformas necessárias à conservação do bem.

Destarte, não há que se falar em inexigibilidade do débito referente a conta de água do mês de abril/2018 em favor da autora.



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

**COMARCA DE ARARAQUARA**

**FORO DE ARARAQUARA**

**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**

**RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 17h00min**

O locador, por sua vez, pretende obter o montante correspondente ao consumo de água em debate, cujo montante de R\$1.204,84 a autora não impugnou especificamente, razão pela qual deve o mesmo prevalecer.

Ante o exposto, julgo **EXTINTO** o processo, sem resolução de mérito com relação à TEDDEWORK IMOBILIÁRIA LTDA e MARIA ELISABETE POPOLIM, por ilegitimidade passiva, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Com relação ao réu EDISON BARRETO, julgo **IMPROCEDENTE** a ação principal. Julgo **PROCEDENTE** o pedido contraposto para condenar a autora ao pagamento, em favor do réu Edison Barreto, da quantia de R\$1.204,84 (mil, duzentos e quatro reais e oitenta e quatro centavos), incidindo atualização monetária (tabela prática do TJSP) a partir do ajuizamento do pedido e juros moratórios legais a partir da citação decorrente (art. 405 do Código Civil).

Não há condenação nas verbas de sucumbência (art. 55 da Lei n. 9.099/95). O recurso cabível é o inominado (art. 41 da lei n. 9.099/95). O preparo compreende as custas dispensadas em primeiro grau (art. 54, parágrafo único, da lei 9.099/95 e art. 4.º, I e II da lei estadual n. 11.608/03, conforme a lei n. 15.855/15); é a soma de 1% do valor da causa ou cinco Ufesp (o que for maior), mais 4% da condenação ou cinco Ufesp (o que for maior).

Por força do art. 52, III, da lei n. 9.099/95, a parte vencida desde já fica ciente: 1) incidirá multa de 10% sobre a condenação se não for paga em quinze dias após o trânsito em julgado, mediante oportuna intimação, conforme art. 523 do CPC; 2) se o débito não for pago, o nome do devedor poderá ser anotado no SPC, e poderá ser expedida certidão para protesto da sentença condenatória (art. 517 do CPC).

Após o trânsito em julgado, em caso de depósito para cumprimento da condenação (antes de instaurada a execução), seguido de concordância (ou silêncio) da parte credora a respeito, expeça-se mandando de levantamento.

**P.J.**

Araraquara, 18 de setembro de 2018.

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