



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1007057-18.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Responsabilidade Contratual**
 Requerente: **MARCO PARTEL MURILLO**
 Requerido: **CLAUDIO BARTHOLOMEU DE BARROS**

Vistos.

MARCO PARTEL MURILLO ajuizou ação contra **CLÁUDIO BARTHOLOMEU DE BARROS**, alegando, em resumo, que é locatário de prédio pertencente ao réu e que vem reclamando a realização de reparos emergenciais, que permitam a ocupação e utilização do prédio, tal qual decorre da locação, sem atendimento, razão pela qual almeja a condenação do locador a proceder a imediata reparação, sob pena de multa diária, bem como a condenação ao pagamento da multa contratual.

Deferiu-se o adiantamento da tutela jurisdicional e indeferiu-se a petição inicial no tocante à administradora da locação, Roca Imóveis, inicialmente incluída no polo passivo.

O réu contestou o pedido, aduzindo que não havia necessidade de o autor obter prévia anuência do locador para realizar reparos no prédio e que já os executou, sem cabimento, outrossim, a pretensão condenatória ao pagamento de multa contratual inaplicável.

Manifestou-se o autor.

A tentativa de conciliação foi infrutífera.

É o relatório.

Fundamento e decido.

É indubitosa a obrigação do locador, de garantir a integridade do prédio locado, para assegurar a utilização pelo locatário. De seu dever entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina (Lei 8.245/91, artigo 22, inciso I).

Por cláusula contratual, ao locatário foi permitido realizar reparos necessários no prédio, compensando no preço do aluguel, até o limite de R\$ 1.500,00 (fls. 20). Portanto, o locatário poderia e pode promover os reparos necessários e compensar no preço, mas também poderia e pode exigir que o próprio locador os faça.

O pedido envolvia manutenção da caixa d'água e reparo no forro de três cômodos (fls. 3).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

O problema na caixa d'água não tornou a ocorrer (fls. 91). O autor pode reclamar a respeito novamente, se voltar a acontecer.

Os reparos no foro foram executados (fls. 79).

Não integra o objeto da lide eventual indenização por danos causados em objetos do autor. A petição de fls. 34/35 não tem a natureza de aditamento da petição inicial. Destarte, eventual interesse indenizatório deve ser discutido em ação autônoma.

O autor cogitou a condenação do réu ao pagamento de multa de três aluguéis, com base na nona cláusula contratual, pretextando que houve infração ao contrato. Mas pediu expressamente o pagamento de uma multa 10% com base na décima-primeira cláusula. Tal multa não se aplica, pois incidiria sobre eventuais débitos do locatário perante o locador, mas não na hipótese de descumprimento do contrato em si. E também não caberia a multa de três aluguéis, pertinente à resolução do contrato, inócua. Lembre-se que o próprio locatário tinha a faculdade de realizar os reparos, mas preferiu exigir do locador.

Diante do exposto, **acolho em parte o pedido** e condeno o réu ao cumprimento da obrigação de fazer, consistente em promover o necessário reparo no forro dos três cômodos, confirmando a decisão de adiantamento da tutela, bem como o reparo na caixa d'água, mas rejeito o pedido de pagamento de multa contratual.

Não conheço do pedido indenizatório por danos aludidos a fls. 34/35.

Responderão as partes pelos honorários de seus patronos e pelas custas processuais em igualdade, observando-se quanto ao autor o disposto no artigo 12 da Lei 1.060/50.

P.R.I.

São Carlos, 08 de novembro de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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