



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000279187

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001620-33.2021.8.26.0248, da Comarca de Indaiatuba, em que é apelante TRIAGO ENGENHARIA E INSTALAÇÕES LTDA, são apelados DENILTER PUGLIESI e ELISABETH FÁTIMA DO PRADO PUGLIESI.

ACORDAM, em 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente), PAULO ALONSO E CARLOS RUSSO.

São Paulo, 24 de março de 2025

MONTE SERRAT

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação nº 1001620-33.2021.8.26.0248

Comarca de Indaiatuba (2ª Vara Cível)

Juiz: Sérgio Fernandes

Apelante: Triago Engenharia e Instalações Ltda.

Apelados: Denilter Pugliesi; Elisabeth Fátima do Prado Pugliesi

Voto nº 2.203

EMENTA

Apelação – Ação de despejo por falta de pagamento e reconvenção – Locação de imóvel residencial – Entrega do imóvel sem condições de fornecimento de água para a quantidade de pessoas que ocupavam o imóvel, informada aos locadores no preenchimento da proposta, não constando no contrato limitação à quantidade de pessoas que nele poderiam residir – Obrigação dos locadores não satisfeita – Ajuste entre os contratantes no sentido de que, enquanto o problema relativo ao poço não fosse solucionado, haveria abastecimento por caminhões-pipa, rateando-se os custos – Posterior recusa dos locadores em descontarem do aluguel a parte que lhes cabia no rateio, inviabilizando a quitação dos locativos – Mora dos credores – Inaplicabilidade de multa, correção monetária, juros e honorários advocatícios à locatária, em decorrência da demora em conseguir efetuar a quitação dos aluguéis, decorrente da ausência de emissão de boletos nos valores corretos – Improcedência dos pedidos formulados na ação de despejo – Condenação dos locadores ao pagamento da parte que lhes cabia no rateio do fornecimento de água por meio de caminhões-pipa, de acordo com o que pactuaram as partes, com apuração em liquidação de sentença – Cláusula penal – Inaplicabilidade – Acordo entre as partes sobre a forma como o problema seria resolvido, permanecendo a locatária na posse do imóvel – Procedência parcial dos pedidos deduzidos na reconvenção – Recurso provido em parte.

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e acessórios, fundada em contrato de locação de imóvel não residencial. Pleiteiam os autores o reconhecimento de que a locatária deixou de cumprir a obrigação de pagamento do aluguel e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

encargos da locação, efetuando pagamento parcial do débito e incapaz de caracterizar quitação, razão pela qual o contrato deve ser rescindido e decretado o despejo, com a condenação da ré ao pagamento da dívida, incluídos os locativos vincendos. Em reconvenção, a ré aduziu que deve ser imposta obrigação de fazer aos autores, consistente no fornecimento de água potável no imóvel, bem como que sejam condenados a ressarcir a quantia gasta com a contratação de caminhões-pipa e ao pagamento da multa contratual.

A r. sentença de fls. 351/353 julgou improcedente o pedido reconvenicional e procedente o pedido principal para condenar a ré ao pagamento de R\$ 6.880,30 (seis mil, oitocentos e oitenta reais e trinta centavos), corrigidos monetariamente desde a distribuição da demanda pela Tabela Prática deste Tribunal e acrescidos de juros de mora de um por cento ao mês a partir da citação. Em razão da sucumbência, a ré foi condenada ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em quinze por cento do valor atualizado atribuído à causa.

Apelação da ré a fls. 375/401 alegando, em síntese, que houve a quitação integral dos aluguéis cobrados, antes do ajuizamento da ação, realizada com transferência por *Pix* e pagamento de boleto emitido pela administradora da locação, fato comunicado à imobiliária, tendo sido adotado esse procedimento em razão da recusa em disponibilizar os boletos necessários para quitar a obrigação.

Sustentou que a diferença cobrada pelos locadores não é devida, uma vez que realizou os pagamentos segundo os valores indicados pela administradora da locação e a transferência de dinheiro por *Pix* é admissível, estando comprovadas nos autos as diversas solicitações de

emissão dos boletos com o desconto atinente às despesas com a contratação de caminhões-pipa.

Afirmou que os honorários advocatícios de vinte por cento não são exigíveis, pois o pagamento foi efetuado antes da propositura da demanda, e que sobre o aluguel vencido em 8 de fevereiro de 2021 deve incidir multa de dez e não de vinte por cento, razão pela qual, consideradas essas circunstâncias, os valores pagos correspondem ao que era devido.

Defendeu que a administradora da locação sabia desde as tratativas para a celebração do contrato que o imóvel seria utilizado para a moradia de vinte pessoas, funcionários seus que trabalhariam em obra na região, como demonstrado por documento não impugnado pelos autores.

Asseverou que, ao assumir a posse do imóvel, tomou conhecimento de que não havia fornecimento de água potável, surgindo divergência sobre o poço e a conclusão de suas obras, bem como do ressarcimento dos valores referentes à contratação de caminhões-pipa, caracterizada infração à obrigação dos autores de locar o imóvel com serviço de fornecimento de água.

Postulou a exclusão de sua condenação ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios, ou ao menos a redução da verba honorária.

Contrarrazões a fls. 407/413, pela manutenção da r. sentença.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 402/403 e 414/415).

Manifestada oposição ao julgamento virtual (fls. 418)

É o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Primeiramente, convém destacar que houve a desocupação do imóvel no curso do processo, motivo pelo qual o pedido de despejo formulado na ação e o pedido de obrigação de fazer deduzido na reconvenção, para que os locadores fornecessem água ao imóvel, perderam seu objeto e não podem ser alcançados.

Depreende-se dos autos que as partes celebraram contrato de locação de imóvel para uso residencial (fls. 14/19), no qual ficou estabelecido que a locatária assumia a obrigação de efetuar o pagamento das “taxas referentes consumo de luz, água/esgoto, conservação de calçada” (cláusula 4.1, fls. 16).

O imóvel, contudo, não é servido de fornecimento de água por concessionária de serviço público, como reconhecem as partes em suas manifestações (fls. 41/42 e 161).

Assim, é ineficaz a disposição contratual relativa ao pagamento de taxa pelo fornecimento de água, pois tal serviço não era prestado ao imóvel e, logicamente, não se pode pagar por serviço inexistente.

A principal obrigação do locador é entregar o imóvel ao locatário, em estado de servir ao fim a que se destina, como preconiza a norma do artigo 22, inciso I, da Lei de Locação.

Como se nota, o dever do locador não se limita a transmitir a posse direta do imóvel ao locatário, compreendendo, também, uma espécie de obrigação de fazer, pois o imóvel deverá ter condições de servir ao fim a que se destina, com um bom estado de conservação e utilização sem embaraços.

Esse dever do locador visa ao atendimento da finalidade da locação, que consiste em propiciar ao locatário a plena utilização do bem. Trata-se, portanto, de um dever essencial, tendo em vista

que o locador deve assegurar a aptidão do bem para sua utilização pelo locatário, sendo responsável por eventuais fatos, atribuíveis à situação do imóvel, que impeçam sua utilização.

Tal obrigação há de ser interpretada em conformidade com a que também é imposta ao locador de “garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado” (Lei de Locação, art. 22, II).

Analizando esses deveres fundamentais do locador, José da Silva Pacheco ensina que “o primeiro deles é o da entrega do prédio ao locatário, o que supõe naquele perfeitas condições de habitabilidade ou de atender à sua destinação”, ao qual acrescenta o de “corrigir e sanar os defeitos ou vícios do prédio que impeçam o seu uso” (*Tratado das Locações, Ações de Despejo e Outras*, 11ª ed., São Paulo: RT, 2000, págs. 323 e 324).

O fim a que se destina o imóvel não só há de ser verificado quando o imóvel é entregue ao locatário, como também deve ser assegurado por todo o tempo de duração da relação locatícia.

Sabe-se que a água é imprescindível à vida digna do ser humano e fundamental à realização de diversas atividades do cotidiano, motivo pelo qual o abastecimento de água aos imóveis é importantíssimo, tenham eles uso residencial ou comercial.

O imóvel locado deve ter suas instalações adequadas ao fornecimento de água, para que seja atingida a finalidade de o imóvel servir ao uso para o qual a locação foi pactuada, uma vez que, do contrário, o locador não terá cumprido a obrigação prevista em lei.

Nesse sentido, Moira Regina de Toledo Bossolani é enfática:

Em relação aos serviços básicos de consumo inerentes ao uso, tais como água e luz, o imóvel deve ser entregue pelo locador apto ao seu

fornecimento. (Locação Ponto a Ponto: Comentários à Lei n. 8.245/91, coordenação: Jaques Bushatsky e Rubens Carmo Elias Filho, São Paulo: Editora IASP, 2020, pág. 210).

Se não há fornecimento de água por concessionária de serviço público e apenas por poço existente no imóvel, os locadores têm a obrigação de assegurar que dele seja possível extrair água suficiente às necessidades dos ocupantes ou usuários do bem por ele dado em locação.

Essa assertiva decorre da circunstância de a avença ajustada pelas partes não ter feito referência a abastecimento de água por poço, informação também inexistente no termo de vistoria inicial (fls. 81/97), do que se infere que não se trata de situação expressamente aceita pela locatária, com a assunção por ela do risco de diminuição da vazão de água ou de estrangulamento do poço, que resultasse na ausência de água para utilização pelos ocupantes do imóvel.

Sendo dos locadores o imóvel, eles tinham ou deveriam ter o domínio das informações relativas à capacidade do poço e à existência de alguma limitação ao número de pessoas que poderiam ocupar o bem, sem afetar o abastecimento de água.

Como já mencionado, o contrato não só é omissa a respeito de o abastecimento de água ser feito por poço, como estabelece a obrigação de a locatária pagar as taxas pelo consumo de água, sem que o imóvel receba, contudo, a prestação de serviço de fornecimento de água por concessionária de serviço público.

Considerando que a água é um bem essencial, só seria possível admitir que a locatária tenha assumido o risco de estrangulamento do poço ou de que a água dele secasse se isso constasse expressamente do contrato, o que não é rechaçado pela utilização do imóvel

por diversas pessoas, em razão de as partes não terem incluído no contrato cláusula de limitação do número de pessoas que utilizariam o imóvel. O contrato pactuado pelas partes, todavia, não faz nenhuma referência ao “poço caipira” do qual se extrairia a água para abastecimento do imóvel, não existindo na avença a assunção do risco pela ré de que tal poço secasse ou de que a água por ele fornecida fosse insuficiente.

Necessário levar em conta que, em sua réplica (fls. 159/173), os autores asseveraram que os problemas do abastecimento de água decorreriam da utilização do imóvel como habitação coletiva, conforme se lê no seguinte trecho:

Em resumo, o imóvel objeto da locação, não é atendido pelo serviço de abastecimento de água pela concessionária local, conforme já explanado pela requerida. Apesar disso, no início do contrato, a residência possuía um poço que muito bem abastecia os moradores e atingia o objetivo para uma locação residencial, o que não aconteceu na prática por parte da requerida, que desvirtuou a finalidade da locação.

A locatária utilizou o imóvel como uma habitação coletiva de moradores, ultrapassando qualquer razoabilidade no consumo de água, o que fez com o poço até então pronto para uso, secar em menos de um mês! (fls. 161).

Ficou demonstrado, porém, que na fase de tratativas foi informado pela ré à corretora responsável pela intermediação do negócio, mandatária dos autores, que a locação se destinaria à utilização do imóvel por vinte moradores (fls. 211/212), sem demonstração de que tenha havido qualquer oposição à quantidade de pessoas que residiriam no bem objeto da locação, inexistindo limitação nesse sentido no contrato ajustado.

Os demandantes se manifestaram sobre os documentos juntados pela demandada (fls. 219/221), alegando que não expressaram sua vontade no tocante à quantidade de pessoas que utilizariam o imóvel, argumento que é contrariado pela própria celebração do contrato

sem a fixação da quantidade máxima de pessoas que poderiam habitá-lo, após o preenchimento da proposta com a clara indicação de que a locação se destinava à moradia de vinte pessoas.

Se a causa da contratação era disponibilizar moradia para os funcionários da ré, no total de vinte pessoas, do que foi dado pleno conhecimento à mandatária dos autores que intermediou o negócio e administrava a locação, impossível acolher a tese de que, em decorrência do grande número de moradores, o poço secou e não haveria responsabilidade dos locadores por tal fato.

Antes de pactuar o negócio, por serem os detentores do conhecimento sobre o tipo de poço que havia no local e de sua capacidade de abastecimento, os locadores deveriam ter informado à ré que o poço não comportaria a utilização do imóvel por vinte pessoas, para que a pretensa locatária avaliasse a conveniência de locar o imóvel e eventualmente assumisse o risco da falta de água.

Cuida-se de uma exigência oriunda da boa-fé objetiva, que impõe aos contratantes deveres anexos, dentre os quais o de informação, impondo-lhes uma conduta consentânea com determinados padrões.

A propósito, o colendo Superior Tribunal de Justiça já decidiu sobre a obrigação do locador nas locações residenciais:

Logo, a extensão do dever do locador em entregar imóvel compatível com a destinação é aferida considerando-se o objetivo do uso, ou seja, a depender da modalidade de locação, se residencial, para temporada ou comercial. Exemplificativamente, na hipótese de locação residencial, é dever do locador observar se o local onde situado o imóvel autoriza a utilização do bem para o fim de moradia, se apresenta condições de uso e gozo e outras condições de habitabilidade. (REsp nº 1.317.731/SP, Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. em 26.04.16, DJe de 11.05.16, v. u.).

Não há no processo nenhum elemento de convicção demonstrando que os autores informaram à ré sobre a existência do “poço caipira” e de sua capacidade de abastecimento, tendo constado no contrato, inexplicavelmente, que caberia à locatária efetuar o pagamento das taxas pelo consumo de água, mesmo sendo do conhecimento dos locadores que o imóvel não era dotado de serviço público de fornecimento de água.

Os próprios autores admitiram saber da insuficiência do poço para fornecer água às pessoas para as quais o imóvel foi locado, pois aduziram que “não há de se esperar que um poço furado para fins residenciais suporte tamanha vazão, daí por que aquele que já estava construído quando do início da locação secou” (fls. 220).

A testemunha Lucélia, profissional contratada pelos autores para realizar serviços no poço, afirmou que a capacidade dele era de 1000 a 1500 litros de água por dia, inferior à de um poço artesiano.

Conforme indicado pela Sabesp, seguindo orientação da Organização das Nações Unidas, para o atendimento de suas necessidades básicas de consumo e higiene, cada pessoa precisa de 110 litros de água ao dia, sendo de até 200 litros o consumo diário por pessoa no Brasil, conforme informação extraída de sua página na *internet* (<https://site.sabesp.com.br/site/interna/default.aspx?secaoId=595#:~:text=De%20acordo%20com%20a%20Organiza%C3%A7%C3%A3o,necessidades%20de%20consumo%20e%20higiene>, acessado em 2 de fevereiro de 2024).

Tendo em conta esses dados, nota-se que a capacidade do poço era bastante inferior à exigida para o atendimento de necessidades básicas dos ocupantes do imóvel, uma vez que eles precisariam de 2200 (mínimo preconizado pela ONU) a 4000 (consumo médio do brasileiro) litros de água por dia, mas o poço fornecia apenas de 1000 a 1500



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

litros de água diariamente.

Os locadores não cumpriram, destarte, sua obrigação de entregar o imóvel em estado de servir ao fim a que se destinava, ou seja, em condições de habitabilidade para vinte pessoas, inclusive quanto ao fornecimento de água pelo poço existente no imóvel, uma vez que no preenchimento da proposta pela locatária foi dado conhecimento aos locadores de que a locação se destinaria a essa quantidade de usuários (fls. 211/212).

De acordo com as manifestações das partes, em razão da insuficiência de água para os ocupantes do imóvel, foi necessário abastecimento por caminhões-pipa, havendo solicitação da inquilina para que parte dos gastos daí decorrentes fossem compensados com os locativos a serem pagos, enquanto a situação do poço não fosse resolvida (fls. 41/46 e 98/108).

O rateio do custo do abastecimento de água por caminhões-pipa e o pagamento de sua parte por um período foram admitidos pelos autores, bem como a recusa em prosseguir com a divisão dos gastos após um tempo, em decorrência do “caráter puramente inconsciente do uso da água dias após o abastecimento por meio de caminhão pipa” (fls. 161).

Contudo, conforme já ressaltado, o uso do imóvel por um grupo considerável de pessoas e a insuficiência da quantidade de água fornecida pelo poço para as necessidades básicas dos moradores foram devidamente demonstrados, razão pela qual a necessidade de abastecimento por caminhões-pipa não pode ser atribuída aos autores ou ao suposto uso indiscriminado da água pelos ocupantes do imóvel.

Em *e-mail* enviado por preposto da imobiliária que administrava a locação (fls. 182), em 10 de dezembro de 2020, foi solicitado

que o pagamento do aluguel fosse realizado integralmente e que o desconto da quantia devida pelo locador a título de fornecimento de água por caminhões-pipa fosse realizado no final do contrato. Nessa mensagem, também foi comunicado à locatária que as obras de perfuração do novo poço não seriam concluídas no prazo previsto, motivo pelo qual seria necessário ratear também naquele mês de dezembro os gastos com água levada por caminhões-pipa.

Ao contrário do que defendem os autores, o rateio dos custos com o fornecimento de água por caminhões-pipa não decorreu de mera liberalidade sua, mas de sua responsabilidade de entregar o imóvel em condições de habitabilidade e do acordo expressamente entabulado pelos contratantes.

Não havia razão para, repentinamente, se postular que os abatimentos fossem feitos no último mês do contrato, pois os locadores que deram causa à necessidade de contratação de caminhões-pipa.

Os *emails* de fls. 98/108 revelam que a locatária pretendia efetuar a quitação dos aluguéis, discordando apenas do envio de boletos com o valor total do aluguel, sem a dedução da parte cabível aos locadores do fornecimento de água por caminhões-pipa, porém não foram emitidos boletos com o desconto referido.

Imprescindível destacar que, se o imóvel necessitar de reparos que durarem mais de dez dias, o locatário tem direito ao abatimento do aluguel (Lei de Locação, art. 26, parágrafo único), bem como que também tem aplicação ao caso a teoria da exceção do contrato não cumprido (CC, art. 476), segundo a qual o contratante que não cumprir sua obrigação não pode exigir o implemento da do outro.

A inquilina não podia, portanto, ser compelida ao

pagamento integral do aluguel, devido ao insuficiente abastecimento de água no imóvel, apesar das obras feitas pelos locadores no local e da perfuração de novo poço para supri-la (fls. 161).

Inquirida sobre a razão de não ter sido emitido o boleto para pagamento do aluguel, a imobiliária informou que o documento não foi elaborado porque “o contrato CH0483 está suspenso” (fls. 109).

Eventuais divergências entre os contratantes, especialmente em razão do não cumprimento dos deveres pelos locadores, não podem constituir óbice ao pagamento da prestação, já que a satisfação da obrigação é direito do devedor.

Além disso, o credor não só deve receber a prestação que lhe é ofertada, como deve cooperar para que o devedor consiga adimplir, colaboração que obviamente não ocorreu com a suposta “suspensão” do contrato e a ausência de emissão dos boletos.

Apesar de todos os entraves, a locatária efetuou o pagamento dos locativos com duas transferências por Pix e quitação de um boleto (fls. 40/41 e 73/76), notificando os locadores (fls. 77/80).

As transações bancárias citadas no parágrafo anterior foram efetuadas antes da propositura da ação, ressalte-se.

Os autores reconheceram a existências dos pagamentos referidos, aduzindo, porém, que foram feitos pela forma inadequada e em valor insuficiente para a satisfação da obrigação (fls. 160).

Considerando que os locadores deram causa à situação, não solucionando a questão relativa ao abastecimento de água rapidamente, incorreram em mora.

Não tendo os credores adotado a providência que lhes cabia e da qual dependia a satisfação da prestação, incorreu em mora e não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

pode imputar à locatária culpa pelo não pagamento.

Obviamente, se a mora dos credores é antecedente, a mora da devedora jamais se configurou, pois a causa do não pagamento é atribuível aos locadores.

Desta forma, sendo do embargado a mora, não incidem sobre o valor devido os juros nem é passível de cobrança a cláusula penal, tendo em conta que, “se a mora é do credor, deste será a responsabilidade pelo não-pagamento no tempo contratual” (STJ, REsp nº 1.426/MS, Quarta Turma, Relator: Ministro Athos Carneiro, j. em 13.03.90, DJ de 02.04.90, v. u.).

Improcedente a tese de que os pagamentos feitos pela locatária não abrangeram os consectários da mora, uma vez que a mora é dos locadores (fls. 164/165).

No tocante ao pedido reconvencional, embora os locadores não tenham cumprido sua obrigação de entrega do imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, infere-se dos autos que a ocupação do imóvel prosseguiu, em decorrência de os contratantes terem acertado o rateio do abastecimento de água por caminhões-pipa.

A locatária não exerceu seu direito à rescisão do contrato imediatamente após o surgimento dos problemas, permanecendo no imóvel até meses depois à constatação da insuficiência de água no poço existente no imóvel, suprida pelo abastecimento de água por caminhões-pipa.

Posto isso, **dou provimento em parte** ao recurso para julgar improcedente o pedido inicial e procedente em parte o pedido reconvencional, condenando os autores ao pagamento da parte que lhes cabia no rateio do fornecimento de água por caminhões-pipa, na forma como o fizeram consensualmente, apurando-se o valor em liquidação de sentença.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Em razão da sucumbência na lide principal, condeno os autores ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em doze por cento do valor atualizado dado à causa. Em razão da sucumbência recíproca e na mesma proporção da lide reconvenicional, condeno cada uma das partes ao pagamento de metade das custas e das despesas processuais, bem como de honorários advocatícios fixados em dez por cento do valor da condenação em favor dos réus-reconvintes e em dez por cento do valor da multa contratual pretendida em favor dos autores-reconvindos.

MONTE SERRAT
Desembargador Relator