



**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**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1011637-91.2014.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Obrigação de Fazer / Não Fazer**  
 Requerente: **VALMIRA VALERIO FRANCO DE OLIVEIRA**  
 Requerido: **OMEGA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Justiça Gratuita

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,

**D E C I D O.**

Trata-se de ação em que a autora alegou ter contratado a ré para administrar imóvel de sua propriedade, o qual foi alugado a terceira pessoa.

Alegou ainda que a ré assumiu a condição de principal pagadora dos locativos mensais, mas deixou de fazê-lo em período que especificou.

Salientou também que a ré descumpriu sua obrigação de administrar o imóvel porque não providenciou sua vistoria e reparos depois que desocupado pela inquilina.

A preliminar arguida em contestação pela ré não merece acolhimento.

Isso porque a solução da lide prescinde da realização de perícia, como adiante se verá, de sorte que este Juízo é competente para o processamento da causa.



**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**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

Rejeito a prejudicial, pois.

No mérito, os pedidos formulados na petição inicial abarcam diversos aspectos, a saber: a obrigação da ré em realizar a pintura e reparos no imóvel antes de sua entrega à autora; o pagamento por parte da ré de aluguéis não repassados à autora; o pagamento de multa pelo descumprimento contratual; a indenização à autora por não ter a fruição do imóvel após sua desocupação (lucros cessantes); o pagamento de honorários advocatícios.

A análise deles deverá ser feita separadamente.

Quanto à obrigação de pintar e reparar o imóvel locado a fim de que fosse restituído em adequadas condições à autora, é inerente à própria condição da ré de administradora do bem, tanto que não foi refutada por ela na peça de resistência.

Ao contrário, a ré destacou a fl. 126, último parágrafo, que cumpriu integralmente esse dever, atendendo ao que lhe foi determinado pela decisão de fl. 27.

Os documentos de fls. 152/158, porém, demonstram que a ré na verdade não adimpliu à sua obrigação, porquanto as condições do imóvel, quando nele ingressou a autora, estavam em completo descompasso com a situação noticiada no auto de fls. 20/23.

Basta o cotejo entre esses dois paradigmas (fls. 20/23 e 152/158) para que se estabeleça aquela conclusão, cumprindo assinalar que a ré não impugnou tanto as fotografias de fls. 152/158 (fl. 168) quanto os gastos suportados pela autora para a restauração do prédio (fl. 171).

O quadro delineado torna de rigor o acolhimento da pretensão deduzida no particular para que se reconheça a obrigação de fazer por parte da ré em pintar e reparar o imóvel alugado.

Todavia, desde já se impõe a conversão dessa obrigação em pagamento de perdas e danos no importe de R\$ 3.089,00, quantia despendida pela autora para recolocar o imóvel em ordem.

Ressalvo, ainda quanto a esse assunto, que a ré também deverá ficar sujeita ao pagamento da multa prevista na decisão de fl. 27.

Tinha ela a obrigação de concluir as obras em vinte dias após o seu início e foi intimada a propósito em 12 de dezembro de 2014 (fl. 31).

Como a autora entrou no imóvel somente em 12 de março de 2015 (fls. 150/151) e encontrou a situação retratada a fls. 152/158, conclui-se que a ré não cumpriu a obrigação que lhe foi imposta a fl. 27.

Fixo a multa correspondente em R\$ 10.000,00, arbitrando-a em patamar inferior ao máximo previsto por reputar que esse se afiguraria excessivo.

Solução diversa aplica-se ao pedido para que a ré se responsabilizasse pelos locativos não repassados à autora.



**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**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

O contrato levado a cabo tinha prazo certo de duração, iniciando-se em 28/11/2011 e findando-se doze meses depois (cláusula primeira, fl. 12).

Constou de sua cláusula décima-primeira que que a ré assumiria o pagamento dos aluguéis, mas em seu parágrafo único foi feita a ressalva de que ela se eximiria da obrigação se a locação fosse prorrogada por prazo superior ao convencionado (fl. 17).

Foi precisamente o que sucedeu na espécie vertente, tanto que os valores buscados pela autora se referem a locativos vencidos entre outubro/2013 e agosto/2014, isto é, quando a locação já se encontrava prorrogada após novembro de 2012.

A autora, em consequência, não faz jus ao recebimento dessa quantia.

Ainda assim, restou caracterizado o descumprimento de obrigação contratual por parte da ré como inicialmente assinalado (relativamente à realização de pintura e reparos no imóvel), razão pela qual deverá pagar a multa prevista na cláusula décima-quinta do instrumento próprio (fl. 18).

O mesmo não se dá com os lucros cessantes, tendo em vista que não obstante se reconheça que a autora ficou privada de utilização do imóvel não há certeza de que o tivesse locado de imediato.

Inexistem elementos consistentes que evidenciem que a autora deixou concretamente de auferir lucros com a situação posta, de modo que o pedido aqui não vinga.

Finalmente, entendo que não prospera a postulação concernente aos honorários advocatícios porque, ainda que tenham previsão contratual, a condenação da ré nessa esfera importaria descumprimento às avessas da regra inserta no 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré a pagar à autora as quantias de R\$ 3.089,00, acrescida de correção monetária, a partir dos desembolsos das importâncias que a integralizaram (fls. 151 e 164/167), e juros de mora, contados da citação, de R\$ 10.000,00, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação, e de R\$ 1.762,50, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue o pagamento da importância aludida no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, o montante da condenação será acrescido de multa de 10% (art. 475-J do CPC).



**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**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

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, 29 de julho de 2015.

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