



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1009395-91.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Maria Priscila Justino**
 Requerido: **Oton Carvalho Assessoria Imobiliária e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **VILSON PALARO JUNIOR**

Vistos.

MARIA PRISCILA JUSTINO, já qualificada, ajuizou a presente ação de Rescisão Contratual c.c. Cobrança de Alugueres e Acessórios de Locação contra OTON CARVALHO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA, OTON VIANA DE CARVALHO e ROGÉRIO APARECIDO DA SILVA, também qualificados, alegando seja proprietária do imóvel residencial situado nesta cidade de São Carlos, na *Avenida Paramental nº 1.031, apartamento nº 103, Bloco 36, Condomínio Spazio Mont Royal*, que foi alugado ao correquerido Rogério por intermédio dos demais réus, conforme contrato que junta, sendo certo que os requeridos deixaram de pagar os alugueres referentes aos meses de abril a junho de 2016, além das contas de água, luz e taxa de condomínio, salientando que o correquerido *Oton Viana de Carvalho Assessoria Imobiliária* tem responsabilidade no pagamento dos alugueres na medida em que firmou com ela, autora, contrato de administração do imóvel e, não havendo CPNJ registrado, também é responsável solidário a pessoa física *Oton Viana de Carvalho*, de modo que pretende a condenação dos requeridos ao pagamento dos alugueres em atraso, além da multa contratual no importe de 03 meses de aluguel, contas de consumo, taxa condominial e despesas com a pintura do imóvel após a desocupação, totalizando a importância de R\$ 7.539,52, atualizada até a propositura da ação.

O correquerido *Rogério Aparecido da Silva*, citado pessoalmente, deixou de apresentar resposta, enquanto que os demais correqueridos foram citados por edital, sendo-lhes nomeado Curador Especial que contestou pela negativa geral.

É o relatório.

DECIDO.

O julgamento antecipado da lide é cabível com fundamento no art.355,inciso II, do CPC. Os direitos em questão são patrimoniais disponíveis, pelo que não há nenhum obstáculo à produção dos efeitos mencionados no art. 344 do CPC.

Contudo, não é absoluta a presunção da veracidade gerada pela revelia, não afastando a função jurisdicional para analisar a autenticidade dos fatos apontados na exordial como também a possibilidade destes.

Inicialmente, cumpre observar que há questões preliminares a serem julgadas, uma vez que nos termos de jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, os efeitos da revelia não se estendem à prova da ocorrência das condições da ação.

Nesse sentido, colaciono jurisprudência do E. TJSP: *"ILEGITIMIDADE PASSIVA - Ocorrência - Pretensão de restituição em dobro do valor pago, sob o argumento de que não contratara o serviço denominado SAT (Serviço de Apoio Técnico) - Documento juntado pelo próprio autor especifica terceira empresa favorecida do*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

pagamento e prestadora do serviço - Contestação intempestiva Revelia que não induz necessariamente à procedência da ação - Mitigação de seus efeitos - Sentença de extinção do processo sem apreciação do mérito mantida Recurso desprovido". (cf; Apelação Cível nº 0037557-04.2011.8.26.0566 - TJSP - 19/09/2012).

Assim, é o caso de reconhecer-se a ilegitimidade passiva do réu *OTON VIANA DE CARVALHO*, pois ele é sócio da ré *OTON CARVALHO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA* e, apesar de ter participado do negócio descrito na petição inicial, ele o fez na qualidade de representante da pessoa jurídica. Logo, qualquer ato por ele praticado é imputado, em princípio, à imobiliária.

Veja-se que a autora não descreveu na petição inicial nenhuma hipótese que autorizasse a responsabilização direta da pessoa física que compõe a pessoa jurídica demandada. Isso seria possível apenas se houvesse fundamentos para a desconsideração da personalidade jurídica do ente fictício, cujos requisitos estão previstos no artigo 50, do Código Civil.

Entretanto, nada disso foi sequer aventado pela parte autora, de modo que não há justificativa para a manutenção do sócio no polo passivo da lide, sendo de rigor o reconhecimento da ilegitimidade de parte.

Da mesma forma, cumpre a este julgador reconhecer de ofício haja ilegitimidade passiva *ad causam* em relação à requerida *TON CARVALHO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA*, porquanto a imobiliária figure como mandatária do proprietário do imóvel, para que, em nome desse, realize e administre a locação, conforme dispõe o art. 653 do Código Civil.

Portanto, a relação jurídica existente entre a imobiliária e a locadora é típica de mandato, de modo que dentre os poderes de administrar a locação, não estão inseridos, em regra, os de pagar os aluguéis e acessórios decorrentes da locação, não pagos pelo locatário, nem mesmo de efetuar o reparo do imóvel, o que também incumbe ao locatário.

E, eventual exceção à hipótese não se vislumbrou no caso em questão. Portanto, a mera administração não obriga a imobiliária a satisfazer aluguéis em caso de inadimplemento da locatário, sendo de rigor reconhecer-se a sua ilegitimidade para figurar no polo passivo desta ação.

Destaco jurisprudência no mesmo sentido: "*LOCAÇÃO – Ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis – Devolução das chaves à imobiliária – Desocupação do imóvel que torna prejudicado o pedido de despejo – Legitimidade passiva da fiadora em razão da cobrança de aluguéis e acessórios – Responsabilidade solidária prevista contratualmente – Audiência de conciliação – Pedido das requerentes na contestação não aceito pela locadora – Procedência mantida – Termo final da cobrança dos aluguéis e acessórios que corresponde à data de devolução das chaves à imobiliária – Sentença mantida, com tal observação. Recurso não provido.*"(cf; Apelação 1002296-59.2014.8.26.0269 – TJSP - 01/03/2016).

Nada impede que a autora proponha, se considerar conveniente, ação fundada na má administração da locação e no suposto não cumprimento da obrigação contratualmente assumida de realizar cobranças e promover as ações jurídicas destinadas a esse fim.

Não tem a imobiliária, no entanto, legitimidade para figurar no polo passivo da ação de cobrança de valores que dizem respeito exclusivamente ao contrato de locação, pois não assumiu qualquer obrigação solidária naquele contrato.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****5ª VARA CÍVEL****RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

No mérito, não tendo o réu *ROGÉRIO APARECIDO DA SILVA* respondido ao pedido, presumem-se verdadeiros os fatos narrados na inicial, notadamente a mora no pagamento dos encargos decorrentes do aluguel, de modo que é de rigor a procedência da ação em relação ao pedido de cobrança de R\$ 2.981,76 (dois mil, novecentos e oitenta e um reais e setenta e seis centavos) referente aos encargos vencidos nos meses de abril, maio e junho de 2016, bem como a multa moratória prevista contratualmente na cláusula V. 1, no valor de R\$ 2.981,76 que corresponde a 03 vezes o valor do aluguel, além dos valores referentes ao IPTU, encargos condominiais e contas relativo ao consumo de água e energia, que totalizam R\$ 1.441,17. Por fim, cabe ainda a condenação do réu, locatário, ressarcimento dos valores dispendidos pela autora para pintura do imóvel, uma vez que conforme se depreende da leitura da cláusula V.2, o locatário se obrigou, quando da restituição do imóvel, providenciar a pintura do imóvel. Tendo deixado de fazê-lo é de rigor que seja condenado a pagar a autora o valor por ela despendido a título de pintura do imóvel que antes lhe estava locado. Todos os valores devem ser acrescidos com correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos respectivos vencimentos, como ainda responder pela sucumbência com honorários advocatícios fixados em 20%, conforme contratado.

Isto posto, JULGO EXTINTO o feito em relação aos corréus OTON CARVALHO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA e OTON VIANA DE CARVALHO, SEM JULGAMENTO DO MÉRITO, nos termos do artigo 485, VI, do Código de Processo Civil e, com relação ao pedido de cobrança, CONDENO o réu ROGÉRIO APARECIDO DA SILVA a pagar ao(s) autor(es) MARIA PRISCILA JUSTINO a importância de R\$ 2.981,76 (dois mil, novecentos e oitenta e um reais e setenta e seis centavos) referente aos encargos vencidos nos meses de abril, maio e junho de 2016, bem como a multa moratória prevista contratualmente no valor de R\$ 2.981,76, além dos valores referentes ao IPTU, encargos condominiais e contas de consumo de água e energia, que totalizam R\$ 1.441,17, e R\$ 1.860,00, a título de indenização pelos reparos necessários ao imóvel, tudo com correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos respectivos vencimentos, e CONDENO o réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 20% do valor da condenação, atualizado.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 29 de junho de 2018.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de Direito

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