

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****2ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1006795-97.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **Lais Silva Rosa**
 Requerido: **Oton Carvalho Assessoria Imobiliária**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

Lais Silva Rosa intentou ação em face de Oton Carvalho Assessoria Imobiliária. Disse que em 11/10/2015 firmou com a requerida um contrato de administração de locação de um imóvel de sua propriedade, que foi alugado para um casal mediante o pagamento de R\$991,00 mensais. Ocorre que a requerida não vem repassando os valores devidos, tendo feito pagamento parcial em 15/02/2016, de R\$1.600,00, referente ao repasse dos meses de janeiro e fevereiro de 2016. Afirmou que, não obstante o imóvel estar alugado desde outubro de 2015, somente recebeu R\$850,00 em 15/12/2016 (provavelmente houve erro material, já que somente pode ser referente a 2015) e R\$1.600,00 em 15/02/2016.

Pediu decisão no sentido de os inquilinos passarem a depositar as quantias diretamente em juízo. Pediu os valores em atraso (R\$2.901,40) a multa de duas vezes o valor do aluguel por descumprimento contratual, além de danos morais.

É o relatório.

Decido.

O feito se encontra apto a julgamento. Depende somente da análise de documentos, já juntados aos autos.

Como se verifica às fls. 41/42, a parte requerida foi intimada, de início, para regularizar a sua representação processual com a juntada de procuração, quedando-se inerte (fl. 55). Nova decisão sobreveio sobre o tema, agora com o prazo de 15 dias (fls. 46/48), novamente sem cumprimento. Uma terceira oportunidade veio (fl. 56), nada sendo apresentado (fl. 59). Assim, nos moldes do artigo 76, §1º, II, a parte requerida é revel.

Não obstante, a análise dos argumentos iniciais é pertinente.

Realmente a autora é responsável pelo imóvel indicado na inicial (fls. 29/31), que foi locado a terceiros (contrato de fls. 22/28), com administração por parte da requerida (contrato de fls. 15/21).

Os argumentos iniciais não foram devidamente contrariados, sendo tomados por verídicos. Assim, não foram repassados à autora, até o início desta lide, R\$2.901,40 – fl. 04.

A multa por descumprimento contratual está especificada na "cláusula décima terceira" do contrato de administração do imóvel, especificamente à fl. 20, sendo pactuada no montante de 02 meses de aluguel. Salta aos olhos que desde o início o acordado não foi cumprido a contento, estando justificada a incidência da multa em sua totalidade.

Quanto ao restante, trata-se de inadimplemento contratual, ao que todos que vivem em sociedade estão sujeitos. A multa contratual funciona como cláusula penal e serve inclusive para suprir prejuízos da autora, não se falando em danos morais, somente cabíveis para reais



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

situações em que exista abalo psíquico, longe sendo este caso de representar um exemplo.

Ante o exposto, julgo parcialmente procedentes os pedidos para:

- 1) declarar rescindido o contrato de administração de imóvel;
- 2) condenar a requerida a pagar à autora a quantia de R\$2.901,40, corrigida monetariamente desde a data do vencimento de cada aluguel, além de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação e
- 3) condenar a requerida a pagar à autora a cláusula penal equivalente a dois aluguéis, com correção monetária e juros moratórios desde a publicação desta sentença.

Sucumbentes ambas as partes, e isso em virtude dos elevados danos morais que a autora pretendia receber, a sucumbência é fixada em 10% sobre o valor atualizado da condenação, arcando a requerida com 50% dessa quantia, que deve ser paga ao patrono da autora. As custas e despesas processuais serão suportadas pela requerida.

Os pedidos constantes das letras "g" e "h", de fl. 09 ficam indeferidos, já que cabe à própria parte providenciar a notícia à polícia e mesmo ao CRC, não havendo nenhuma necessidade de intervenção judicial.

PIC.

São Carlos, 03 de outubro de 2016.

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