



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: **1007723-82.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
 Requerente: **Nivaldo de Moraes Moura**
 Requerido: **Benedito Pereira dos Santos e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

NIVALDO DE MORAIS MOURA, qualificado na inicial, ajuizou ação de Procedimento Comum em face de BENEDITO PEREIRA DOS SANTOS e ÔMEGA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA, também qualificada, alegando ser proprietário do imóvel situado na Rua Elias Land Graff, nº 217, bairro Santa Angelina, nesta cidade de São Carlos, o qual foi locado por intermédio da segunda requerida ao primeiro réu em 14/03/2014, por contrato escrito, com aluguel mensal de R\$ 825,00 por mês, sendo assinado pelo autor cláusula de "aluguel garantido", em que a segunda requerida se comprometia a pagar o valor da locação ao autor independentemente de ter recebido ou não o pagamento pelo locatário, primeiro requerido; ocorre que o locatário deixou de pagar os aluguéis referentes aos meses de março de 2015 a agosto de 2015, razão pela qual o autor notificou os requeridos acerca da rescisão indireta do contrato, requerendo a devolução do imóvel, sem obter resposta, de modo que pretende a condenação dos requeridos ao pagamento de R\$ 11.658,94 referente ao pagamento dos aluguéis e encargos atrasados, até a data da entrega das chaves do imóvel, além de multas contratuais, indenização pelos danos deixados no imóvel, conforme termo de vistoria final realizado antes da entrega das chaves, e mais R\$ 1.743,39, conforme emenda à inicial, por ter despendido mais valores com relação à reparos e encargos do imóvel; afirma, também, que se dirigiu até a imobiliária (2ª requerida) em 29/06/2015 a fim de retirar as chaves do imóvel, o que foi recusado pelos seus representantes, que inclusive, ofenderam verbalmente o autor, humilhando-o na presença das pessoas que ali se encontravam, tendo deixado de locar o imóvel ante o impasse havido com o requerido, de modo que pretende, também a condenação dos requeridos ao pagamento de lucros cessantes, sendo informado pelo autor que o imóvel foi locado em 11/12/2015, de modo que a condenação do requerido aos lucros cessantes deve obedecer até a data de 10/12/2015.

No curso do processo, o autor requereu a desistência da ação em relação ao requerido BENEDITO PEREIRA DOS SANTOS, tendo sido extinta a ação em relação a este, com prosseguimento em relação à requerida ÔMEGA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA, que citada, não apresentou defesa.

É o relatório.

DECIDO.

A causa comporta julgamento antecipado.

A revelia faz presumir verdadeiros os fatos narrados na inicial, conforme art. 344, do Código de Processo Civil.

A prova da contratação da requerida ÔMEGA consta a fls. 25/29, cujo contrato, previa na cláusula 3ª, que a imobiliária diligenciaria para obter a garantia locatícia que o autor



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

pretendia, e na cláusula 6ª, segundo § único (fls. 27) que o contrato se fazia pelo sistema "aluguel garantido", onde os pagamentos dos alugueis seriam feitos independentemente de o aluguel ter sido pago ou não pelo locatário, sendo que os encargos de eventual mora do inquilino pertenceriam à requerida.

Entretanto, como já citado, a revelia apenas se faz presumir os fatos alegados na inicial, porém se confrontados com as provas apresentadas nos autos, poderá ser afastada tal presunção, o que merece ser ponderado em alguns pontos.

Tendo o contrato a cláusula que previa o pagamento dos alugueis pela requerida, de rigor sua condenação aos alugueis desde a falta do pagamento até a data da efetiva entrega das chaves do imóvel, qual seja, de março de 2015 à 10/12/2015. Entretanto, como prevê a própria cláusula, deverá ser retido 10% de cada aluguel pela requerida, devendo assim, o pagamento de 90% do valor do aluguel de R\$ 825,00.

Do mesmo modo, com relação às despesas com avarias do imóvel, contas de água, energia elétrica, IPTU, e pintura, os pagamentos deverão ser suportados pela requerida, pelo motivo da existência do contrato de administração do imóvel e por sua responsabilidade nas tratativas com o locatário não ter desembraçado o imóvel em tempo hábil para possibilidade de o alugar a outros inquilinos.

Entretanto, conforme se verifica das planilhas juntadas pelo requerente em fls. 4/6 e fls. 75, há pedidos duplicados com relação às mesmas despesas, como os pagamentos referentes ao SAAE e a CPFL. Deste modo, deverão ser posteriormente liquidados os valores despendidos com imóvel, com relação às avarias, pintura, contas de água, CPFL e IPTU, entre março de 2015 à 10/12/2015, limitando-se aos valores já apresentados e devidamente comprovados nos autos, excluindo-se os valores cobrados em duplicidade.

Por outro lado, conforme se depreende da cláusula 11º, do contrato, em seu § único, seria devido à requerida uma multa contratual no valor da metade da multa devida pelo locatário, que seria cobrado proporcional ao que falta para se completar os 12 primeiros meses de locação. Não obstante, a possibilidade de se equiparar tal multa, destinando também ao requerente, por força da equidade nos contratos bilaterais, cumpre anotar que a locação se iniciou em março de 2014, sendo que completou os 12 meses necessários para isenção da multa em março de 2015, fato que isenta qualquer aplicação de multa pela rescisão contratual.

No mesmo sentido, o pedido do requerente com relação ao valor de R\$ 1.320,00 pelas diferenças de pagamentos feitos com atraso, não pode ser acolhido, uma vez que, segundo o contrato de locação, efetuado o pagamento em dia, o locatário faria jus ao desconto de 20%, devendo pagar apenas R\$ 660,00. Como o pedido principal da indenização dos alugueis já compreende o valor integral de R\$ 825,00, sem os descontos, não há o que se falar de valores a mais a serem recebidos pelo atraso no pagamento.

Com relação ao pedido de lucros cessantes, necessária a ponderação de que o requerente deixou de lucrar efetivamente os valores dos alugueis que aqui já estão sendo cobrados. Desta forma, confunde-se este pedido com o próprio pedido de indenização contratual, ficando prejudicado qualquer arbitramento em valor maior.

Sendo assim, a ré sucumbe e deve arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 20% do valor da condenação, atualizado, uma vez corroborado pelo contrato estabelecido.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação e em consequência de que CONDENO a ré ÔMEGA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA a pagar ao autor NIVALDO DE MORAIS MOURA o valor de 90% do alugueis vencidos entre marcos de 2015 até 10/12/2015, data da entrega das chaves, além das contas de água, luz, IPTU, referente ao período, e os reparos necessários quando da entrega das chaves, conforme notas fiscais acostadas aos autos,

**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**

a serem posteriormente liquidados, limitando-se aos valores já apresentados e devidamente comprovados nos autos, excluindo-se os valores cobrados em duplicidade, tudo acrescido de correção monetária pelos índices do INPC a contar da data dos respectivos pagamentos no caso das despesas ou dos vencimentos no caso dos aluguéis, como ainda de juros de mora de 1,0% do mês a contar da citação, e CONDENO a ré ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 20% do valor da condenação, atualizado.

P.R.I.

São Carlos, 26 de julho de 2016.

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