



**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: **1002534-89.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**  
 Requerente: **Fabio Christinelli**  
 Requerido: **Oton Carvalho Negócios Imobiliários e Manutenção Predial Ltda**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

**FABIO CHRISTINELLI** propôs ação de cumprimento de obrigação c/c indenização por danos morais e materiais em face de **OTON CARVALHO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E MANUTENÇÃO PREDIAL LTDA**. Alegou ser proprietário do imóvel situado a Rua Dr. Heitor Jose Really, nº 1031, Distrito industrial, na cidade de São Carlos – SP, Edifício Spazio Mont Royal, bloco 23, apartamento nº 202, autorizando, o mesmo, a ser administrado pela empresa requerida, colocando-o para locação. O imóvel foi locado a terceiro, todavia a empresa requerida encontra-se inadimplente perante os alugueres, os quais foram previstos no contrato que seriam de plena responsabilidade da requerida, caso o locatário não efetuasse os pagamentos. Outrossim, aduziu que a requerida não cumpriu satisfatoriamente com a responsabilidade que lhe foi imposta através do contrato de administração de imóveis, razão pela qual houve negligência na escolha do locatário, bem como pelos alugueres em atraso. Requereu os alugueres vencidos e vincendos c.c multa cominatória estipulada em contrato; danos morais no montante de R\$ 5.000,00; a concessão da tutela antecipada, a fim de a requerida efetuar o depósito dos três últimos alugueres referentes aos meses de dezembro de 2015, janeiro e fevereiro de 2016, bem como os vincendos.

Encartados à inicial vieram os documentos de fls. 12/67.

Assistência Judiciária Gratuita à fl. 68.

A requerida, devidamente citada (fl. 73), contestou o pedido (fls. 74/101). Alegou que o inadimplemento contratual se deu por fato fortuito, visto que não conseguiu receber os alugueres objeto do contrato de locação do referido imóvel, bem como que estão sendo tomadas as medidas cabíveis no sentido de desocupa-lo. Do mesmo modo, sustentou a ausência de responsabilidade por danos materiais, em razão de a culpa ser unicamente do inquilino, assim como que a referida multa contratual se dará após a rescisão, o que não é o caso. Sobre os danos



**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**

morais, contrapôs a ausência de provas ao dano sofrido, e no caso de ser fixado um valor, certamente acarretará enriquecimento ilícito. Ao final, aduziu a teoria da imprevisão. Requeru a improcedência da ação.

Réplica às fls. 105/108.

Indeferiu-se a Assistência Judiciária Gratuita (fl. 109).

Indicação de provas, pelo autor, às fls. 114/115.

A requerida entregou as chaves do imóvel (fl. 118). Deferiu-se a entrega das chaves, bem como a antecipação dos efeitos da tutela (fl. 120).

O requerido, ao adentrar no imóvel, percebeu que ele estava totalmente danificado, portanto, a reforma ficaria em torno de R\$ 4.000,00, bem como não houve qualquer pagamento das contas de água, requerendo, assim, o ressarcimento.

Alegações finais às fls. 148/157.

Não houve o depósito judicial determinado à fl. 120.

**É o relatório.**

**Fundamento e deciso.**

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, incisos I e II do NCPC.

O requerente alega que a empresa requerida descumpriu contrato realizado, deixando de repassar os valores dos aluguéis do imóvel objeto do contrato. Alega, ainda, que de acordo com a cláusula 13, a Administradora é responsável pelo pagamento do aluguel independente do recebimento dele. Por estipulação contratual, em sua cláusula 20, prevê multa compensatória no valor de 03 (três) aluguéis, na hipótese de inadimplemento contratual.

A empresa requerida, na contestação e alegações finais, não negou ter descumprido o contrato firmado com a requerente, no que se refere ao repasse dos aluguéis. Apenas alegou que tal descumprimento se deu por razões alheias a sua vontade: o inadimplemento do inquilino.

Os documentos e alegações que acompanham os autos comprovam a relação contratual entre as partes.

O contrato firmado deixa clara a responsabilidade da requerida no que se refere ao pagamento dos aluguéis para o requerente, ainda que em caso de inadimplemento do locatário.

Houve, portanto, descumprimento do que fora pactuado, sendo o que basta.

Há ainda, comprovada, a multa contratual estipulada em caso de inadimplemento do contrato por qualquer das partes.



**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**

A parte requerida descumpriu ordem judicial, no que tange à tutela concedida em 18/07/2016 (fl. 120), não comprovando o depósito dos aluguéis vencidos desde dezembro de 2015 até junho de 2016.

Ao que tange ao alegado pelo requerente, acerca dos danos materiais sofridos pelas más condições em que o imóvel foi devolvido ao proprietário, não há qualquer menção e delimitação no momento adequado, tal seja a inicial. Portanto, para tal fato não cabe apreciação.

Não há que se falar na ocorrência de dano moral. Ainda que o descumprimento contratual tenha acarretado aborrecimentos à parte requerente, eles são naturais, decorrentes do episódio, e todos que convivem em sociedade devem aprender a suportar situações semelhantes.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO**, e condeno a requerida ao pagamento dos valores dos aluguéis de dezembro de 2015 a junho de 2016, bem como a multa contratual (fl. 19), no valor de 3 aluguéis e multa de R\$1.000,00 (um mil reais) diante do descumprimento da ordem judicial em sede de tutela antecipada. Os aluguéis devem ser corrigidos monetariamente desde a data de vencimento de cada um; as demais parcelas, a partir da data de publicação desta sentença. Os juros moratórios de 1% ao mês correm da citação, com exceção das multas, que deverão ser alteradas também a partir da publicação desta decisão.

A ré arcará com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação devidamente atualizado.

P.I.C.

São Carlos, 23 de agosto de 2016.

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