



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1019285-88.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**  
 Requerente: **Fabio Framilio Migliato**  
 Requerido: **Luciana Cristina Aparecido Leandro e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Fabio Framilio Migliato moveu ação de cobrança de aluguéis e acessórios da locação contra Omega Negócios Imobiliários Ltda e Luciana Cristina Aparecido Leandro. Sustenta que, com a intermediação da primeira ré, alugou imóvel a terceiro, que a primeira ré, sem a concordância do autor, novamente alugou, desta feita à segunda ré. Se não bastasse, a primeira ré ainda não efetuou a vistoria ao final da ocupação do imóvel pelo inquilino originário. A segunda ré, de seu turno, deixou de pagar aluguéis e acessórios da locação, pelos quais deve a primeira ré, ante as razões expostas, responder também. Sob tais fundamentos, pede a condenação das rés ao pagamento de R\$ 17.183,59, correspondentes aos aluguéis e acessórios da locação.

A primeira ré foi citada, fls. 89.

A segunda ré não foi localizada, tendo havido desistência da ação em relação a ela, conforme fls. 140.

É o relatório. Decido.

Em relação a Luciana Cristina Aparecido Leandro, tendo em vista a desistência manifestada às fls. 140, haverá a extinção do processo sem resolução do mérito.

Em relação a Omega Negócios Imobiliários Ltda, julgo o pedido na forma do art. 355, II do CPC-15, uma vez que, citada, deixou de oferecer contestação. Nos termos do art. 344 do



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

CPC, presumem-se verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor.

Ademais, observamos nos autos que o autor, com a intermediação da imobiliária ré, alugou o imóvel a Marcos Aurélio de Souza, fls. 9/13. Constou expressamente da cláusula sétima a proibição de o contrato ser sublocado, cedido ou transferido.

No entanto, mesmo assim a imobiliária-ré, que foi contratada para administrar a locação conforme fls. 14/18, permitiu a cessão do contrato sem a anuência do autor.

Com efeito, o recibo de fls. 47 indica que a imobiliária, a quem competia receber do inquilino os aluguéis, tinha conhecimento de que a locação foi cedida irregularmente à segunda ré, mas deixou de adotar qualquer providência.

A falha, por parte da imobiliária, na prestação de seu serviço, acarretou os danos correspondentes aos aluguéis e acessórios não pagos pela cessionária irregular, assim como os danos ao próprio imóvel, avaliados em R\$ 9.450,00 conforme laudo que instruiu a inicial e fica aqui acolhido.

A negligência da imobiliária afasta a exoneração de sua responsabilidade, prevista na cláusula nona do contrato de fls. 14/18, mesmo porque aquela cláusula também indicava que a imobiliária comprometia-se a tomar as medidas judiciais ou extrajudiciais que estivessem a seu alcance, o que não fez, no caso dos autos, descumprindo obrigação contratual.

Note-se que se a imobiliária tivesse sido diligente e informado o autor a respeito da cessão irregular, assim como adotado as medidas previstas no próprio contrato alusivo à administração, os danos ora cobrados não teriam ocorrido ou poderiam ter sido mitigados sensivelmente.

Levando em conta esse raciocínio jurídico, as provas que instruem a inicial e a revelia, é de rigor a procedência da ação.

Ante o exposto, julgo extinto o processo, sem resolução do mérito, com fulcro no art. 485, VIII do CPC, em relação a Luciana Cristina Aparecido Leandro, e julgo procedente a



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

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

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

ação em relação a Omega Negócios Imobiliários Ltda, para condená-la a pagar ao autor R\$ 17.183,59, com atualização pela Tabela do TJSP desde a propositura da ação, e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação. Condeno a imobiliária, ainda, em custas e despesas processuais e honorários, arbitrados estes em 10% sobre a condenação.

P.I.

São Carlos, 10 de abril de 2017.

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