



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: **1008176-14.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Prestação de Serviços**
 Requerente: **LUCIANA SORIANO BARBUTO**
 Requerido: **OMEGA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A autora **LUCIANA SORIANO BARBUTO** propôs a presente ação contra a ré **OMEGA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, requerendo: a) seja declarada nula a cláusula 11ª dos contratos de prestação de serviços celebrado entre as partes; b) sejam declarados rescindidos os contratos de prestação de serviço celebrados entre as partes; c) seja a ré condenada a pagar à autora a quantia de R\$ 6.370,00, em razão da ausência de repasse dos aluguéis recebidos pela ré junto aos locatários dos imóveis de propriedade da autora.

A ré, em contestação de folhas 92/96, requer a improcedência dos pedidos, porquanto repassou à autora todos os valores recebidos a título de aluguéis, com o desconto do percentual de 10% contratualmente previstos. Sustenta que os inquilinos não estavam mais cumprindo o contrato de locação, razão pela qual não tinha como repassar os valores para a autora nas datas respectivas. Afirma que realizou notificações extrajudiciais para os locatários. Aduz que, tendo em vista o atraso no pagamento dos aluguéis por parte dos locatários, a autora notificou-os que, a partir daquela data, eles deveriam efetuar o pagamento diretamente à autora. Alega que diante da rescisão unilateral dos contratos de prestação de serviço por parte da autora, verbalmente pactuaram que qualquer valor em atraso estaria quitado entre as partes. Sustenta que a autora informou na inicial que os valores que lhe deveriam ter sido repassados pela ré, pelos aluguéis durante todo o pacto existente entre as partes, em seu total bruto, foi de R\$ 10.665,00. Assim, a única diferença devida pela ré à autora é de R\$ 510,00.

Réplica de folhas 123/128.

1008176-14.2014.8.26.0566 - lauda 1



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

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, sendo impertinente a dilação probatória, orientando-me pelos documentos carreados pelas partes (CPC, art. 396).

Diz a autora que é proprietária de cinco imóveis e que celebrou com a ré contratos de prestação de serviço para administração da locação dos imóveis, pelos quais a ré receberia a importância relativa ao primeiro aluguel, além de uma taxa de administração no percentual de 10% ao mês.

Todavia, a ré deixou de repassar o valor devido à autora desde o mês de novembro de 2013. De todo o valor devido, desde o início da vigência dos contratos de locação, a ré deixou de lhe repassar a quantia de R\$ 6.370,00. Assim, pede sejam declarados rescindidos os contratos de prestação de serviço, seja declarada nula a cláusula décima primeira, bem como seja a ré condenada no pagamento da quantia de R\$ 6.370,00.

A ré, por seu turno, afirma ter repassado à autora todos os valores que lhe eram devidos, restando apenas o repasse da quantia de R\$ 510,00 (**confira folhas 95, segundo parágrafo**). Sustenta que os inquilinos não estavam mais cumprindo o contrato de locação, razão pela qual não tinha como repassar os valores para a autora nas datas respectivas. Afirma que realizou notificações extrajudiciais para os locatários.

Entretanto, não instruiu a contestação com qualquer documento que comprove haver notificado extrajudicialmente os inquilinos que estariam em mora.

Pela planilha apresentada pela autora às folhas 76, é possível constatar as datas em que os respectivos contratos de locação relativos aos cinco imóveis foram celebrados e os valores devidos à autora e à ré. Somando-se os valores devidos à autora desde o mês de novembro de 2013 até o mês de agosto de 2014, chega-se ao montante de R\$ 17.460,00. Pela mesma planilha, é possível constatar que a ré repassou à autora 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

quantia de R\$ 10.475,00, aliás, superior aos comprovantes de depósito colacionados pela ré às folhas 103/116, os quais, somados, chegam ao valor de R\$ 10.055,00.

Assim, subtraindo-se da quantia devida à autora (R\$ 17.460,00) o valor efetivamente pago pelo réu (R\$ 10.475,00), chega-se ao saldo em favor da autora no valor de R\$ 6.985,00, quantia até superior à que está sendo pleiteada nestes autos.

A ré não impugnou especificamente a planilha de folhas 85.

Dessa maneira, de rigor a procedência do pedido, para o fim de condenar a ré a pagar à autora a quantia de R\$ 6.370,00, atualizada a partir do vencimento de cada locação e acrescida de juros de mora desde a citação.

Tendo em vista o descumprimento do contrato por parte da ré, de rigor sejam declarados rescindidos os contratos de prestação de serviço celebrados entre as partes.

Por outro lado, ante a rescisão ora declarada, desnecessário o pronunciamento acerca de eventual nulidade da cláusula décima primeira dos contratos.

Diante do exposto, acolho, na maior parte, os pedidos formulados na inicial, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: a) declarar rescindidos os contratos de prestação de serviço celebrados entre as partes; b) condenar a ré a pagar à autora a quantia de R\$ 6.370,00, que deverá ser atualizada a partir do vencimento de cada locação devida, acrescida de juros de mora desde a citação. Sucumbente, condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor da condenação, ante a ausência de complexidade.

Oportunamente, arquivem-se os autos.



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

P.R.I.C.

São Carlos, 15 de maio de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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