



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

SENTENÇA

Processo nº: **1003901-17.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
 Exequente: **Jéssica Fernanda Gomes**
 Executado: **Oton Carvalho Negócios Imobiliários e Manutenção Predial Ltda e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

Jéssica Fernanda Gomes, devidamente qualificada nos autos, ajuizou pedido de cobrança de aluguéis e acessórios c.c. danos materiais em face de **Oton Carvalho Imóveis Ltda., representada por Oton Viana de Carvalho**, igualmente qualificada, alegando, em síntese, que as partes firmaram contrato de prestação de serviços de administração. Aduz que a administradora tem o dever de zelar pelo cumprimento do contrato de locação firmado. Alega que foi informado pelo réu sobre a desocupação do imóvel e sobre o débito em aberto do mês de abril de 2016, no valor de R\$ 680,00, mais os valores referentes às contas de energia elétrica e água e armário de banheiro. Sustenta que, em razão da falta de fiscalização do cumprimento do contrato de locação pela imobiliária, teve que arcar com os pagamentos que deveriam ter sido feitos pela inquilina. Requer: a) o ressarcimento dos prejuízos causados, no valor de R\$ 1.614,82; b) a condenação do réu ao pagamento de 5 salários mínimos a título de dano material ou em valor a ser arbitrado pelo Juízo.

Juntou documentos (fls. 15/42).

Decisão a fls. 43 determinou que a autora emendasse a inicial.



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

Emenda à inicial a fls. 46/53, recebida pela decisão a fls. 65/66.

O réu Oton Carvalho Imóveis Ltda, foi citado por edital (fls. 140/141), não oferecendo resposta (fls. 145). A Defensoria Pública, no exercício da Curadoria Especial, apresentou contestação por negativa geral (fls. 150).

É uma síntese do necessário.

FUNDAMENTO E DECIDO.

A matéria controvertida é exclusivamente de direito, comportando o julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil.

Em que pese a defesa por negativa geral apresentada pela Defensoria Pública no exercício da Curadoria Especial tornar controvertidos os fatos alegados pela autora, os documentos por esta apresentados na inicial demonstram inequivocamente a relação obrigacional entre as partes, razão pela qual de rigor a procedência do pedido.

Pelo contrato celebrado entre as partes (fls. 15/22), o réu se obrigou a administrar o imóvel. A cláusula 6.6 estabelece que, na entrega do imóvel pelo locatário a administradora verificará a descrição constante do laudo de vistoria de entrada e laudo final, tomando as providências cabíveis para que o locatário regularize eventuais danos causados ou indenize a proprietária (fls. 17/18).

Igualmente a cláusula 6.8 dispõe que a administradora responsabilizou-se pela supervisão da conservação do imóvel, primando para que seja devolvido no mesmo estado em que se encontram (fls. 18).



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

Verifica-se que o réu descumpriu o contrato, por não empregar a diligência esperada para conservação do imóvel, bem como deixou de tomar as medidas cabíveis para cobrar as despesas em aberto. Logo, dada sua desídia, deve arcar com os débitos do inquilino.

Os débitos em aberto, por sua vez, estão devidamente demonstrados à fls. 3, cujo valor total somava, até 20/04/12, R\$ 1.614,82 (mil seiscentos e quatorze reais e oitenta e dois centavos).

O inadimplemento é aspecto incontroverso na causa, sendo de rigor a condenação do réu ao ressarcimento dos prejuízos materiais suportados pela autora.

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido e CONDENO o réu ao pagamento da quantia de R\$ 1.614,82 (mil seiscentos e quatorze reais e oitenta e dois centavos), com correção monetária pela tabela do TJSP, juros moratórios de 1%, incidentes a partir da data do cálculo elaborado.

Condeno ainda a ré ao pagamento das custas e honorários advocatícios, arbitrados estes em 10% do valor atualizado da condenação.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 16 de maio de 2018.