

**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: **1002134-41.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Consignação Em Pagamento - Obrigações**  
 Requerente: **Maria Aires Serviços Imobiliários Ltda**  
 Requerido: **Regynaldo Zavaglia Junior e outro**

Juiz de Direito: Dr. **Daniel Luiz Maia Santos****Vistos.**

**Maria Aires Serviços Imobiliários Ltda** ajuizou ação de consignação em pagamento em face de **Regynaldo Zavaglia Neto** e **Cleber Racy Abbud** alegando, em síntese, ter firmado contrato de prestação de serviços com os réus para fins de intermediação imobiliária e prestação de serviços de administração de locação de imóvel, referente ao bem situado à Rua Santa Gertrudes, n. 600, Vila Isabel, São Carlos-SP. Alegou que em 06 de dezembro de 2016, o locatário do referido imóvel o desocupou, rescindindo o contrato de locação, acarretando, por consequência, a rescisão do presente contrato de prestação de serviços. Asseverou que todas as medidas foram tomadas a fim de recuperar e receber os valores devidos pelo ex-locatário, todavia sem sucesso, pois os réus se negaram a receber o imóvel no estado em que se encontrava, diante da necessidade de realização de reparos, negando-se a aceitarem uma proposta de pagamento. Por fim, disse que não é sua obrigação indenizar danos causados por terceiros, bem como o locatário não é obrigado a permanecer no imóvel contra sua vontade. Requereu o depósito das chaves do imóvel e a consignação da multa por rescisão antecipada e alugueres, no montante de R\$6.447,11, postulando sejam declaradas extintas suas obrigações frente ao contrato celebrado com os réus. Juntou documentos.

Foi autorizado o depósito do valor mencionado na inicial e das chaves do imóvel.

Os réus foram citados e contestaram o pedido. A princípio, argumentaram que o contrato pactuado foi de intermediação e administração do imóvel em si, conforme


**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**

comprovam as cláusulas contratuais por eles mencionadas. Discorreram sobre os meandros da relação contratual mantida com a autora e com o locatário e justificaram a recusa em receber as chaves do imóvel com base em cláusula prevista no contrato de locação sobre a responsabilidade de restituição do bem exatamente no estado em que se encontrava no início da relação locatícia. Antes da devolução do bem em perfeito estado, continuaria sendo cobrado o aluguel e demais encargos da locação, o que não foi observado pela autora. Sustentou que a autora descumpriu o contrato de intermediação celebrado entre eles, em especial, no tocante às negociações do valor do aluguel com o locatário, bem como por ter recebido as chaves sem os efetivos reparos. Por isso, disseram que foi justa a recusa e pugnaram pela improcedência. Juntaram documentos.

A autora não apresentou réplica.

As partes foram instadas a se manifestar sobre eventual interesse na produção de outras provas.

**É o relatório.**
**Fundamento e decido.**

O pedido comporta julgamento antecipado de procedência, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, bastando as alegações das partes e os documentos juntados para o pronto desate do litígio.

O pedido é procedente.

A autora, imobiliária contratada para administrar a locação do imóvel dos réus, ajuizou a presente demanda com a finalidade de ver extintas as seguintes obrigações atinentes à relação contratual mantida entre as partes: 1) entrega das chaves do imóvel; 2) valor proporcional do aluguel e multa pela rescisão antecipada do contrato por parte do locatário.

Na contestação, os réus justificaram a recusa em razão da desocupação não ter observado o contrato de locação mantido, em especial pela necessidade de realização de reparos no imóvel, quando então o aluguel seria devido até a efetiva realização destes, não se justificando a conduta da autora em aceitar a devolução das chaves por parte do locatário e pretender agora devolver o imóvel a eles em estado diverso daquele existente no início da locação.


**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**

O contrato entabulado entre as partes (prestação de serviços) foi expresso ao prever que a autora não era responsável por eventuais danos provocados no imóvel por conduta do locatário. A cláusula 15 (fl. 18) tem a seguinte redação apta a amparar esta conclusão: *Fica contratado, que em caso de eventuais reparos no imóvel, objeto do presente contrato, os mesmos não serão realizados pela administradora, a qual após a apresentação dos orçamentos de material e mão de obra pelo Locador, poderá encaminhar ao departamento jurídico a documentação necessária, para o ajuizamento da competente ação judicial em face do locatário e seu garantidor, buscando o reembolso das despesas, custas a serem suportadas pelo LOCADOR(A).*

Logo, os danos provocados no imóvel são de responsabilidade do locatário, nos termos do contrato de locação firmado com os locadores, cujos termos refogem ao âmbito de conhecimento desta demanda. Ou seja, caso os réus entendam que foram prejudicados por conduta atribuível ao locatário, e desde que comprovem os danos sofridos, podem ajuizar ação indenizatória contra o responsável com base no contrato de locação.

Por outro lado, a despeito de ser incontroversa a presença de danos no imóvel e na necessidade de reparos, este fato não serviria de justificativa para a recusa no recebimento das chaves, bem como para a desocupação do imóvel, uma vez que não era lícito aos locadores pretender que o locatário permanecesse jungido ao contrato até a conclusão das obras necessárias, ressalvado o ajuizamento de ação autônoma para o recebimento de indenização.

Neste sentido: *Locação de imóvel. Ação de consignação para entrega de coisa certa (chaves do imóvel). Procedência. Locatário que, utilizando-se de faculdade contratual, notificou a locadora sobre a intenção de entrega do imóvel antes do término do prazo. Locadora que enviou notificação ao locatário com lista de reparos que deveriam ser feitos no imóvel para a entrega das chaves. Recusa injustificada. Inadmissibilidade. Pretensão de reparação de danos que deve ser buscada em via própria. Ademais, os aludidos problemas indicados na notificação eram preexistentes, eis que já constavam no laudo de vistoria quando da entrada do réu no imóvel. Recurso não provido.* (TJSP; Apelação 1012869-74.2015.8.26.0576; Rel. Des. **Cesar Lacerda**; Órgão Julgador: 28ª


**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**

Câmara de Direito Privado; j. 18/07/2016).

Questão mais delicada envolve o depósito, por parte da autora, para fins de consignação e consequente extinção da obrigação correspondente, dos valores devidos a título de aluguel proporcional e multa contratual em razão da rescisão antecipada do contrato de locação.

A princípio, este valor seria devido pelo locatário aos locadores, pois a cláusula 17 do contrato de prestação de serviços (fl. 19) apenas previa como responsabilidade da autora (administradora) perante os réus (locadores) o pagamento dos alugueres em caso de inadimplemento do locatário, limitada à data de distribuição da ação de despejo, quando então, nos termos deste contrato, não mais seria devido o pagamento do valor dos alugueres pela autora aos réus. Como não foi necessário o ajuizamento de ação de despejo, pois o locatário rescindiu o contrato de forma antecipada, a questão ficou restrita aos valores devidos a título de aluguel proporcional e multa em razão da rescisão, conforme previsão do contrato de locação.

Neste contexto, percebe-se que a figura da autora é de terceiro não interessado no pagamento da dívida, pois até então ela era responsável por representar os locadores na relação contratual frente ao locatário. Mas isto não pode lhe retirar a faculdade de proceder ao pagamento do débito, nos exatos termos do artigo 304 e seu parágrafo único, do Código Civil: *Art. 304. Qualquer interessado na extinção da dívida pode pagá-la, usando, se o credor se opuser, dos meios conducentes à exoneração do devedor. Parágrafo único. Igual direito cabe ao terceiro não interessado, se o fizer em nome e à conta do devedor, salvo oposição deste.*

Comentando este dispositivo, **Hamid Charaf Bdine Jr.** preleciona que: *O interesse jurídico referido não contempla somente os que integrarem a relação jurídica estabelecida entre credor e devedor, mas também os que nela não figuram, embora possam suportar as consequências do inadimplemento. No parágrafo único deste dispositivo, assegura-se ao terceiro não interessado o direito de valer-se dos mesmos meios necessários de que o devedor para extinguir a obrigação, desde que o faça em nome e à conta deste. O terceiro não interessado é o que não integra a relação jurídica a que o devedor se vincula e também não tem qualquer espécie de interesse jurídico no*


**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**

*pagamento. Neste parágrafo, admite-se a oposição do devedor ao pagamento a ser efetuado por terceiro não interessado em nome do próprio devedor. Significa dizer, portanto, que o devedor só pode opor-se ao pagamento que o terceiro não interessado pretende efetuar em nome daquele, mas não ao terceiro vinculado juridicamente a sua obrigação ou ao não interessado que pague em seu próprio nome, isto é, em nome dele, terceiro, hipótese contemplada no dispositivo seguinte. O devedor poderá se opor a este pagamento pretendido pelo terceiro não interessado em nome dele, devedor, já que este é o titular do direito subjetivo de cumprir pessoalmente a obrigação. (Código Civil Comentado. Coord. Min. Cezar Peluso. 9 ed. Barueri: Manole, 2015, p. 248).*

Diz-se isso porque os réus, embora tenham questionado o valor do depósito da autora, promovido – repita-se – para o fim de extinguir a obrigação do locatário em relação ao aluguel proporcional e multa contratual devida em razão da rescisão antecipada (parágrafos quarto a sexto da petição inicial – fl. 03), não indicaram o valor que entendiam devido. Por consequência, esta alegação é inadmissível, conforme previsão do artigo 544, inciso IV, e parágrafo único, do Código de Processo Civil, impondo-se o acolhimento da pretensão: Art. 544. *Na contestação, o réu poderá alegar que: (...) IV - o depósito não é integral. Parágrafo único. No caso do inciso IV, a alegação somente será admissível se o réu indicar o montante que entende devido.*

Neste contexto, o pedido há de ser acolhido tal como formulado, a fim de extinguir a obrigação da autora frente aos réus a respeito da entrega das chaves do imóvel vinculado ao contrato de prestação de serviços, bem como para autorizar o levantamento do depósito efetuado, promovido em benefício do locatário. Eventual direito de reembolso da quantia despendida há de ser discutido entre este último e a autora, responsável pelo pagamento.

Saliente-se que o pedido é acolhido nos termos da postulação. Logo, não se retira dos réus o direito de demandar a autora para recebimento de valores em razão da má prestação dos serviços de intermediação imobiliária, conforme por eles alegado, observando-se que a responsabilidade pelos reparos no imóvel não é extensível à administradora.

Bem por isso é que são desnecessárias maiores digressões sobre a conduta


**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**

contratual relativa à prestação dos serviços em si, extensamente descrita pelos réus na contestação, pois estes fatos são relevantes apenas para apurar eventual falha na prestação do serviço de intermediação, o que está à margem dos limites objetivos da demanda, diante da falta de pedido em reconvenção.

Por fim, saliente-se que o pedido de extinção da obrigação relativa aos alugueres proporcionais e da multa contratual decorre do conjunto da postulação (Código de Processo Civil, art. 322, § 2º) e do próprio depósito do valor nos autos, não controvertido pelos réus em razão da falta de indicação do valor que entendiam devido a este título.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para declarar extinta a obrigação da autora em restituir as chaves do imóvel objeto do contrato, bem como para autorizar o levantamento da quantia depositada nestes autos (fl. 37), extinguindo-se a obrigação correspondente ao pagamento da multa contratual e dos alugueres proporcionais devidos pelo locatário em razão da rescisão do contrato de locação. Por consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Expeça-se mandado de levantamento da quantia depositada em favor dos réus, pois se trata de valor incontroverso, ficando autorizada a entrega das chaves depositadas em cartório mediante termo nos autos.

Em razão da sucumbência, condeno os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, arbitrados por equidade em R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), nos termos do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 31 de agosto de 2017.

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