


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**
**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1000599-48.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **Michel Haddad**  
 Requerido: **São Carlos Consultoria Imobiliária**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

**VISTOS**

**MICHEL HADDAD** ajuizou **Ação de**  
**INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS** em face de **SÃO CARLOS**  
**CONSULTORIA IMOBILIÁRIA**, todos devidamente qualificados.

Aduz o autor que no dia 15/07/2013 firmou contrato de prestação de serviços de administração de um imóvel com a requerida. A empresa ré então locou o aludido bem para Ana Ribeiro Souza e Ana Maria Floriano de Souza pelo valor de R\$ 1.125,00 mais IPTU, pelo prazo de 12 meses a contar da data de 15/07/2013. Ocorre que as locatárias descumpriram as obrigações deixando de efetuar o pagamento de alugueres e, inclusive, foi proposta uma ação de despejo de nº 1000145-05.2014.8.26.0566, 5ª Vara Cível desta Comarca, que correu a revelia dos postulados. Assegura que ao comunicar a requerida a necessidade de ser promovida ação de execução a mesma se omitiu, violando uma das cláusulas do contrato de administração. Requereu a

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

procedência da ação. A inicial veio instruída por documentos às fls. 08/25.

Devidamente citada a empresa ré apresentou contestação alegando que: 1) as locatárias efetuavam o pagamento regularmente, porém a partir do mês de setembro/2013 começaram a atrasar. Mesmo assim, repassou ao requerente os alugueres dos meses de setembro/2013, outubro/2013 e novembro/2013; 2) não foi responsável pela inadimplência das inquilinas; 3) o próprio autor as apresentou pois com elas tinha amizade; 4) a instruiu a não exigir caução e/ou fiadores; 5) a mencionada ação de despejo foi proposta e totalmente custeada pela empresa ré, não desembolsando nada o autor. Requereu a improcedência da ação com a condenação do autor ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

Sobreveio réplica às fls. 48/52.

As partes foram instadas a produção de provas à fls. 60. O autor manifestou interesse no julgamento antecipado da lide às fls. 63/65 e a ré **silenciou**.

**É o relatório.**

**DECIDO.**

Por força de dispositivo contratual expresso a ré se obrigou, nos atos preparatórios e na própria concretização da locação a estabelecer com possíveis locatários um valor de caução, em caso de inexistência de fiadores.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

O contrato de locação em discussão foi firmado em julho de 2013 e dele não constou qualquer caução. Também não foram indicados fiadores.

Ao se defender, a ré alega que assim agiu porque o autor a teria dispensado de exigir essas garantias, pois mantinha relação de amizade com os locatários.

Ocorre que não nos exibiu qualquer documento revelando tal “dispensa” ou mesmo se posicionou no sentido de produzir prova oral a esse respeito.

Em outras palavras, na hipótese dos autos, não logrou a empresa ré comprovar, como lhe competia, fatos modificativos, impeditivos ou mesmo extintivos do direito da autora, destacando-se sua responsabilidade objetiva, nos moldes do art. 14, do CPC.

O contrato locatício ficou sem qualquer garantia, não tendo a ré comprovado culpa exclusiva da autora.

Assim, ante sua desídia, deve reparar os danos materiais causados ao locador consistentes nos valores de locativos não adimplidos e demais consectários pertinentes da avença locatícia.

Nesse sentido: Apelação nº 9145288-45.2008.8.26.0000, Relator Des. Wagner Roby Gidaro, Comarca: Ribeirão Preto, Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito e Apelação nº 0142429-20.2005.8.26.0000, Rel. Des. Mello Pinto, Comarca Serra Negra, Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

\*\*\*\*

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pleito inicial para CONDENAR a requerida, SÃO CARLOS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA, a pagar ao autor, MICHEL HADDAD, a importância de R\$ 14.826,00 (quatorze mil oitocentos e vinte e seis reais), com correção a contar do ajuizamento, mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Sucumbente, arcará a requerida com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa.

Consigno, desde já, que o prazo do artigo 475-J, do CPC passará a fluir a partir do trânsito em julgado desta decisão, independentemente de intimação, incidindo a multa de 10% caso não haja o pagamento voluntário do débito.

P.R.I.

São Carlos, 10 de março de 2016.

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