



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **0003942-35.2016.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **JOSÉ LARocca**  
 Requerido: **IMOBILIÁRIA NEW YORK**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Silvio Moura Sales**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

**D E C I D O.**

Trata-se de ação em que o autor alegou ter firmado contrato com a ré para que administrasse e locasse imóvel de sua propriedade, não recebendo cópia do respectivo instrumento.

Alegou ainda que foi informado que a ré garantiria o pagamento dos alugueis e IPTU, mas desde novembro/2015 nada lhe foi pago a esse título.

Almeja à sua condenação a tanto.

Ressalvo de início que a petição de fls. 60/61 traz à baila tema que não foi objeto do relato vestibular (concernente à cobrança de multa por parte da ré pela desocupação do imóvel antes de vencidos os doze primeiros meses da locação), mas ao final há somente a reiteração para a condenação aos pagamentos dos valores então descritos a fl. 01.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

Não reputo, portanto, que o petitório encerre propriamente emenda ao pedido exordial, o que de resto não se me afiguraria possível pelo momento em que teve vez.

Assentada essa premissa, observo que o autor cobra da ré quantia a que faria jus pelo repasse de alugueis de imóvel de sua propriedade e que foi locado pela mesma.

Ele parte do pressuposto de que o contrato celebrado com a ré conteria a garantia do adimplemento de tal obrigação, mas o documento de fls. 22/27 demonstra o contrário.

Isso porque sua cláusula primeira, parágrafos terceiro (" ... ficando certo que, o não pagamento do aluguel pelo locatário na data prevista, não implica obrigação da CONTRATADA em efetuar o depósito, tendo em vista que ela não assume a responsabilidade de garantir o aluguel ..." – fl. 23) e sexto ("A ADMINISTRADORA não assume o sistema Del credere pelos aluguéis em atraso, ou seja, 'aluguel garantido'" – fl. 23) são expressas no sentido de que a ré não assumiu em momento algum o dever que lhe foi atribuído pelo autor.

Nem se diga que o autor teria recebido informação diversa quando contratou a ré, pois nenhum indício sequer foi amealhado a respeito e o autor não demonstrou interesse no alargamento da dilação probatória.

Diante desse cenário, a rejeição da pretensão deduzida é de rigor, não se desincumbindo o autor do ônus de comprovar o fato constitutivo de seu direito.

Ressalvo, por oportuno, que não vislumbro patentado o elemento subjetivo indispensável à configuração da litigância de má-fé, de sorte que o pleito no particular formulado pela ré igualmente não vinga.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, mas deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

P.R.I.

São Carlos, 19 de setembro de 2016.

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