



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

SENTENÇA

Processo nº: **0017143-02.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Perdas e Danos**
 Requerente: **Luiz Carlos Corsso**
 Requerido: **Center Imóveis Ltda**

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 almeja ao recebimento de indenização por perdas e danos que a ré lhe teria causado.

A preliminar de ilegitimidade passiva ad causam suscitada em contestação não merece acolhimento porque a pretensão deduzida está assentada em possível descumprimento de obrigação pela ré enquanto administradora de imóvel de propriedade do autor.

Consta da exordial que ela, contratada regularmente para tanto, negligenciou no desempenho de sua atividade e nesse contexto ostenta legitimidade para figurar no polo passivo da relação processual.

Rejeito a prejudicial, pois.

No mérito, o contrato de fls. 62/64 demonstra a contratação de prestação de serviços para a administração de imóvel do autor por parte da ré, enquanto o documento de fls. 56/61 atina à locação daí decorrente.

É incontroverso que a locatária desocupou o imóvel em 07 de maio de 2013, cobrando o autor importâncias que especificou a fl. 08 porque o mesmo lhe foi disponibilizado apenas em 25 de junho de 2013.

Sustenta para tanto que a ré não promoveu a vistoria do prédio e tampouco atentou para a apuração dos encargos finais da locação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Sustenta, ainda, que como os reparos realizados no imóvel se prolongaram até o dia 24 de junho faria jus ao recebimento de quantias até essa data.

A ré, a seu turno, argumenta que com o término da locação, cristalizado com a desocupação do imóvel, o seu contrato de prestação de serviços reflexamente foi rescindido (não poderia subsistir se o ajuste principal já findara), não se podendo cogitar do recebimento de valores posteriores a isso.

O pleito exordial merece prosperar.

Com efeito, extrai-se dos autos que a locação aqui versada deveria extinguir-se apenas em 27 de fevereiro de 2014, inexistindo notícia da notificação necessária para a denúncia antecipada (fl. 56, cláusula III).

A responsabilidade da ré, por outro lado, vigoraria até o final da locação (fl. 62, cláusula II, § 9º) e tinha a locatária a obrigação de entregar o imóvel no mesmo estado em que foi recebido (fl. 60, cláusula XI, § 2º), com a ressalva de que a quitação do encerramento da locação somente sucederia **após a vistoria do imóvel** (fl. 60, cláusula XI, § 4º).

Ademais, o documento de fl. 55, **confeccionado após a desocupação do imóvel pela locatária**, atesta a necessidade de realização de diversos reparos, não havendo impugnação à alegação de que apenas em 25 de junho, com a conclusão dos mesmos, ele foi disponibilizado ao autor.

A conjugação desses elementos evidencia que a ré não cumpriu adequadamente os serviços que lhe foram contratados.

Isso porque não se opôs à locatária ter deixado o prédio irregularmente, sem promover a indispensável notificação de que o faria antes do prazo contratual avençado, e não procedeu à sua imprescindível vistoria para verificar se a quitação do encerramento da locação seria possível ou não.

Não era, outrossim, tanto que por mais de um mês o imóvel ficou sendo submetido aos reparos que lhe restauraram ao status quo ante.

Aliás, o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo já teve ocasião de proclamar em caso similar que “não há como deixar de reconhecer a negligência da ré ao receber o imóvel sem a devida apuração de suas condições, sendo de se ressaltar que sequer providenciou nova vistoria após a realização dos reparos que diz ter efetuado e que foram considerados pela sentença para abatimento dos prejuízos do autor” (Apelação nº 0015722-36.2010.8.26.0451, 16ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **JOVINO DE SYLOS**, j. 12/11/2013 - grifei).

Diante disso, deverá a ré responder pelas verbas postuladas e que concernem ao espaço de tempo em que o imóvel não pode ser utilizado pelo autor, nada justificando que ele arcasse com tal ônus.

Se porventura a ré entende que a locatária deveria fazer frente a isso, nada impede que no futuro dirija contra ela pleito dessa natureza regressivamente.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Por fim, destaco que não há indicação alguma de que o autor tivesse concordado com a rescisão da locação já em maio p.p. ou que estivesse desde então tentando locar novamente o imóvel.

A ré não amealhou provas nessa direção (além de assentar a fl. 41 que não tinha interesse na produção de prova oral), os documentos de fls. 65/67 não estão datados e a notificação de fls. 15/16 leva a ideia contrária.

Em suma, reputo que a ré efetivamente descumpriu obrigações a seu cargo, havendo de reparar o autor na forma por ele apresentada.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar a ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 2.167,01, acrescida de correção monetária, a partir do desembolso de cada montante especificado a fl. 08, e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue o pagamento da importância aludida no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, o montante da condenação será acrescido de multa de 10% (art. 475-J do CPC).

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, 12 de dezembro de 2013.

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