



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

CONCLUSÃO

Em 15/05/2015, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.
 Eu, _____, Escr., subscrevi.

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0012937-42.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Fátima Regina Ribeiro Migliato**
 Requerido: **Lci Lider Consultoria Imobiliária e Contabilidade Ltda Me**

Juiz de Direito: Dr. **Paulo César Scanavez**

Fátima Regina Ribeiro Migliato move ação em face de **LCI – Líder Consultoria Imobiliária e Contabilidade Ltda. ME**, dizendo que é condômina do imóvel situado nesta cidade, na Rua Totó Leite, 797, Vila Monteiro, objeto da matrícula n. 41.397 do CRI local. No final de 2011, o imóvel estava desocupado, a autora foi procurada pela ré cujos corretores afirmaram-lhe que havia cliente para locar o prédio. Supôs que a ré se tratava de empresa idônea, e acabou por disponibilizar as chaves do imóvel para ser locado, impondo a condição de que os aluguéis e demais encargos seriam garantidos pela ré. Em 30.12.2011, foi firmado contrato de locação entre a autora, representada pela ré, e os locatários Arlindo Bonni e Lucinéia dos Santos. A locação foi celebrada pelo prazo de 36 meses, locativo inicial de R\$ 555,00, acabou recebendo quatro meses, após isso a ré deixou de repassar o valor dos aluguéis. Não teve acesso aos documentos do contrato de locação e nem aos da garantia da locação. A ré lhe comunicou em 19.06.2012 ter ajuizado ação de despejo em face dos inquilinos por falta de pagamento, feito n. 1138/12, 1ª Vara Cível. A ré não lhe pagou os valores da locação e demais encargos, apesar da garantia assumida desde o início. Em dezembro/12, foi intimada pessoalmente para dar andamento ao processo, em 48 horas, sob pena de extinção. Procurou pela ré e esta lhe disse que seu departamento jurídico já havia tomado as providências pertinentes. Em 25.03.2013, foi novamente intimada a dar andamento ao processo, sob pena de extinção. Foi comunicada pela ré que os locatários tinham desocupado o imóvel. Depois de reiteradas tentativas, a ré lhe entregou o original do contrato de locação, constatando que as fiadoras estavam representadas por Zemara



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

do Nascimento Dumas, mas sem poderes expressos para prestar fiança. Notificou a ré para lhe entregar cópia do instrumento de mandato, mas não foi atendida. Teve necessidade mais uma vez de notificar a ré para lhe exibir as chaves do prédio, compeli-la ao pagamento dos aluguéis em atraso, assim como apresentar à autora os comprovantes do pagamento dos encargos da locação. Ao verificar o contrato de locação existente na ação de despejo constatou que era diferente do contrato que a ré lhe entregara. Nada recebeu a título de aluguéis no período de abril/12 e dezembro/12, como também não recebeu os encargos locatícios. Experimentou danos morais decorrentes da conduta da ré. Pede a procedência da ação para condenar a ré a lhe pagar R\$ 9.168,91, além de indenização por danos morais no valor de 20 salários mínimos, custas processuais e honorários advocatícios. Documentos às fls. 17/88.

Exauriram-se as diligências tendentes à citação da ré por oficial de justiça ou carta AR. A ré foi citada por edital conforme fls. 216/217 e não contestou. O curador especial contestou por negativa geral às fls. 222.

Réplica às fls. 225.

É o relatório. Fundamento e decido.

Impõe-se o julgamento antecipado da lide, consoante o inciso I, do artigo 330, do CPC. A prova essencial é a documental e consta dos autos. Dilação probatória apenas protrairia o momento da prestação jurisdicional, sem acrescentar algo de útil ao acervo probatório.

Não existe prova escrita de que a ré prestou garantia fidejussória em favor da autora em razão do contrato de locação que ela ré intermediou. Em verdade, a autora contratou a ré como administradora de seu imóvel. A narrativa contida na inicial conduz forçosamente a esse entendimento.

Na ação de despejo por falta de pagamento ajuizada pela autora em face dos inquilinos, feito n. 1387/12, que teve curso pela 1ª Vara Cível local, a autora esteve representada pela ora ré. Esta quem se encarregou de contratar a advogada de fl. 36, que patrocinou a causa, conforme se vê de fl. 35.

O contrato de locação juntado na ação de despejo é o de fls. 38/43, onde não existe fiador algum. A ré entregou para a autora, depois que os inquilinos desocuparam o imóvel, outro contrato (fls. 79/88). Nesse último contrato existem fiadoras conforme fl. 81, que estariam sendo



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

representadas por Zemara do Nascimento Dumas, que assinou a fl. 85. A ré não exibiu o instrumento de mandato justificador dessa representação. Referido mandato deveria conter poderes específicos para prestar fiança, consoante o disposto no § 1º, do artigo 661, do Código Civil.

Consta do artigo 819, do CC, que a fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva. Por aí se vê o defeito na prestação do serviço da ré na administração do imóvel da autora, pois se descuidou de providência elementar, não tendo tido a cautela de exigir dos inquilinos que terceiros prestassem fiança idônea para a garantia das obrigações do contrato de locação.

Os locatários foram impontuais, a ação de despejo se movimentou de forma insuficiente por inércia da advogada contratada pela ré, tanto que a autora foi intimada em duas oportunidades distintas (fls. 52/53 e 64/66) para dar prosseguimento regular ao processo, sob pena de extinção sem resolução do mérito.

O prédio locado foi desocupado no curso da lide, a ré também não cuidou de entregar as chaves à autora.

A ré prestou deficitários serviços de administração do imóvel à autora, causa determinante dos prejuízos experimentados por esta, já que não recebeu os valores dos aluguéis e encargos da locação no período de abril/12 até dezembro/12. Competia à ré verificar a idoneidade financeira dos inquilinos e deles exigir garantia fidejussória a ser prestada por terceiros e desde que aptos a responderem pelo eventual inadimplemento das obrigações pecuniárias previstas no contrato de locação, e esse serviço não foi executado de modo esmerado pela ré.

Os valores discriminados às fls. 10/11 estão corretos, exceção à multa contratual prevista na 16ª cláusula (fl. 42), porquanto o valor da multa moratória já foi incluído no valor de cada aluguel (basta verificar o demonstrativo de fl. 31) por força do prêmio pontualidade previsto na cláusula 2ª de fl. 38. Portanto, a ré terá que indenizar a autora pelo valor de R\$ 7.270,96.

Não ocorreu dano moral algum para a autora, que não teve os seus direitos de personalidade atingidos pela conduta da ré. Esta inadimpliu o contrato de prestação de serviços firmado verbalmente com a autora. Esse inadimplemento por si não gera danos morais, mas as consequências já definidas acima. A autora experimentou meros aborrecimentos, que não se enquadram no conceito de danos morais.

JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação para condenar a ré



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

a pagar à autora, R\$ 7.270,96, com correção monetária e juros de mora de 1% ao mês em continuidade ao cálculo apresentado às fls. 10/11. A ré pagará à autora 15% de honorários advocatícios sobre o valor da condenação e custas do processo, além das de reembolso.

Depois do trânsito em julgado, abra-se vista à autora para formular requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada, nos termos do artigo 475-B e J, do CPC, no prazo de 10 dias. Vindo esse requerimento, intime-se a ré, na pessoa do curador especial (jurisprudência dominante no STJ e TJSP) para, em 15 dias, pagar o valor do débito exequendo, sob pena de multa de 10%, honorários advocatícios de 10%, conforme a Súmula 517, do STJ.

P. R. I.

São Carlos, 19 de maio de 2015.

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

DATA

Na data supra, foram-me dados estes autos.

Eu, _____, Escr., imprimi e subscrevi.