



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

### SENTENÇA

Processo Físico nº: **0006184-94.2013.8.26.0008**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Nulidade**  
 Requerente: **Eldorado Empreendimentos e Participações Ltda**  
 Requerido: **Imobiliária Cardinali S/S Ltda**

### ELDORADO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

ajuizou ação contra **IMOBILIARIA CARDINALI LTDA**, alegando em síntese que celebrou com ré contrato de prestação de serviços de administração de imóvel de sua propriedade, que então foi locado. Aduz que o contrato quando firmado possuía cláusulas previamente estabelecidas, sem que houvesse qualquer negociação acerca de seus termos. Não mais satisfeita com a prestação de serviços, sustenta ser abusiva e indevida a multa contratual, prevista na décima cláusula, almejando por isso a declaração de nulidade.

Citada a ré, contestou o pedido alegando e afirmando os fatos alegado pelo autor. Destaca que não houve justa causa passível de ser enquadrada como falha a prestação de serviços, e as cláusulas contratuais impostas ao autor foram negociadas e que em momento algum o autor solicitou a revisão ou propôs modificação de seus termos. Ressalta que o autor não pode rescindir unilateralmente o contrato sem justo motivo e sem pagar a multa pactuada, da mesma forma que nenhuma das partes pode fazê-lo no prazo em que foi estabelecido. De tal modo que o contrato não possui cláusula abusiva já que esta obrigação estava prevista para ambas as partes. Assim pede improcedência da ação.

Em réplica, o autor insistiu em suas teses e alegou intempestividade da defesa.

### É o relatório.

### Fundamento e decido

Cabia à arguir por exceção a incompetência relativa (Código de Processo Civil, artigo 112), no prazo de defesa, sob pena de preclusão.

A exceção foi oposta e, pela regra, suspendia o curso do processo, desde que oposta exceção de incompetência (Código de Processo Civil, artigos 265, inciso III, e 306).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

O D. Juízo ao qual o processo foi originalmente distribuído implicitamente admitiu a tempestividade da defesa, tanto que conheceu da contestação. Dizer agora que a contestação é intempestividade significaria dizer que a exceção também é ou era.

Outrossim, **constata-se por intermédio da certidão de fls. 138 o erro cometido pela serventia.** Com efeito, a Sra. Escrevente juntou o Aviso de Recebimento da Carta de Citação, sem bater o carimbo de juntada. Por outras palavras, a Sra. Escrevente **não praticou o ato processual de juntada do documento**, limitando-se a fazer a juntada física, sem documentar nos autos. Qualquer pessoa que consultasse os autos naquela ocasião, em 6 de maio de 2013, saberia que o prazo de defesa ainda não estava fluindo. **E não estava mesmo**, pois o prazo flui a partir da juntada documentada, pois a respectiva data é que norteia as partes e pessoas que atuam no processo. Era defesa lançar termo **como data retroativa**, surpreendendo a ré. Imagine-se a hipótese de uma sentença com data retroativa, condenando o réu, quando já prescrita a ação penal ... Imagine-se a hipótese de uma citação como data retroativa, quando já decorrido o prazo prescricional. Enfim, confirma-se que a juntada efetiva somente aconteceu em 28 de maio de 2013, não no dia 6, pelo que tempestiva a defesa.

Ainda que assim não fosse, a intempestividade da contestação não afeta o julgamento da causa, pois a matéria de fato está cabalmente demonstrada e as questões de direito são passíveis de conhecimento, pois a revelia não induz acolhimento da pretensão inicial, em sua inteireza.

A presunção de veracidade incide sobre os fatos alegados, não sobre a regra jurídica.

Aliás, a presunção é relativa. Ainda que os efeitos da revelia recaiam sobre o réu, a presunção dela decorrente não é absoluta, dada a aplicação dos princípios da livre apreciação da prova e da persuasão racional do julgador, não estando este adstrito a acolher a pretensão exordial (TJSP, Apel. nº: 9000008-13.2011.8.26.0073, Rel. Des. Itamar Gaino, j. 25.02.2013).

Confira-se a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

**“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. REVELIA. EFEITOS. RECONVENÇÃO. DIREITO AUTURAL. DANO. COMPROVAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ.**

1. Esta Corte possui entendimento de que, na revelia, a presunção de veracidade é relativa, de forma que a sua ocorrência conduz à procedência do pedido se, com as provas dos autos, o magistrado se convencer da existência dos fatos alegados e não contestados. Entendimento que se aplica à reconvenção. Precedentes.

2. Para prevalecer a pretensão em sentido contrário à conclusão do tribunal de origem, que entendeu pela inexistência de dano, mister se faz a revisão do conjunto fático-probatório dos autos, o que, nos termos da Súmula nº 7/STJ, é inviável nesta



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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

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

instância especial. 3. Agravo regimental não provido.” (AgRg no REsp n.º 439.931/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, j. 20/11/2012, DJe 26/11/2012)

Ora, conforme já decidiu o E. STJ, “a presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor é relativa. O alcance do artigo 319 do Código de Processo Civil deve ser mitigado, porquanto a revelia não induz obrigatoriamente à procedência do pedido inicial, que dependerá do exame pelo magistrado de todas as evidências e provas dos autos (REsp 689331/AL, 2ª Turma do STJ, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, j. 21.12.2006)”.

A revelia e a conseqüente presunção de veracidade do art. 319 do CPC não implicam, inexoravelmente, na procedência do pedido. O efeito da revelia não dispensa a presença, nos autos, de elementos suficientes para a persuasão do juiz. A presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor é relativa, e não absoluta, podendo ceder frente às provas existentes nos autos, em consonância com o princípio do livre convencimento do juiz REsp 723.083/SP, Rel. MIN. NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2007, DJ 27/08/2007.

As partes celebraram contrato de prestação de serviços para locação do imóvel situado na Rodovia Domingos Inocentini antiga rodovia Carlos Represa do Lobo nº 500, km 0,5 CEAT (fls. 19/20).

Atuando em nome da autora, a ré logrou alugar o imóvel para outrem, por R\$ 35.000,00 ao mês, pelo prazo de 5 de maio de 2010 a 4 de maio de 2015 (fls. 21).

No contrato de prestação de serviço fls. 19/20, as partes estabeleceram que havendo ruptura unilateral do contrato de administração, no curso da locação, a proprietária pagaria à administradora a taxa de administração no valor de 10% até o termo final da locação (décima cláusula, fls. 20).

Em 04 de março de 2013 o autor rescindiu o contrato, pretendendo a declaração de nulidade de cláusula que estabelece multa por descumprimento contratual.

Consigne-se que, de acordo com o contrato apresentado pelas partes litigantes, estas firmaram contrato de administração de imóvel, o qual foi locado para fins comerciais. Assim, prevê que ambas as partes sabiam da força obrigatória e o dever de cumprir o contrato.

Consoante o princípio da autonomia da vontade, as partes são livres pra estipular as cláusulas contratuais e o tipo de contrato.

O contrato em questão é padrão e contém cláusulas comuns à



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

espécie, dentre elas a previsão pelo pagamento de multa, em hipótese de rescisão unilateral pela proprietária do imóvel.

A ré diligenciou a locação do imóvel, logrou êxito na tarefa e tinha a incumbência de beneficiar-se da taxa de administração, que constitui sua natural remuneração pelos serviços que presta no mercado. A autora, ao romper unilateralmente o pacto, dela retirando a administração, no curso do prazo de locação que a própria ré viabilizou, causa prejuízo para esta, exatamente o perdimento da taxa de administração que constitui o objeto do contrato.

Não há, na cláusula, qualquer ofensa ao Código de Defesa do Consumidor. Muito menos se pode concluir que a autora, ao contratar, desconhecia a força obrigatória do pacto ou a previsão de multa para a espécie.

Não se trata de vantagem desproporcional, mas sim de quebra de expectativa, por conduta da própria autora, que se beneficiou dos serviços que vinham sendo prestados. Poderia recusar a administração pela ré. Poderia recusar a locação do imóvel por prazo tão alongado. Poderia recusar o valor locativo. O que não pode, agora, é simplesmente excluir a ré, de forma unilateralmente, e livrar-se da sanção prevista.

Não se confunda a taxa de administração com a remuneração pela intermediação da locação, prevista em outra cláusula (3.1).

Prestação de serviços. Embargos à execução. Contrato de administração de imóvel e locação. Título representativo de obrigação líquida, certa e exigível. Título executivo que preenche todos os requisitos dos artigos 585 e 586 do Código de Processo Civil. Cabimento de multa contratual pela rescisão unilateral antecipada da avença. Multa que deve ser reduzida nos termos do artigo 413 do Código Civil. Embargos acolhidos parcialmente. Sucumbência recíproca determinada. Apelo parcialmente provido. (Apelação nº 0020546-47.2011.8.26.0566/ 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo/ RELATOR - RUY COPPOLA, j. 23/01/2014).

EXECUÇÃO. Embargos. Contrato de administração de bem imóvel. Título Executivo extrajudicial, ex vi do disposto no artigo 585, II, do CPC. Multa prevista para o caso de rescisão durante sua vigência. Dívida líquida, certa e exigível. Ausência de abusividade. Sentença mantida. Recurso não provido (TJSP, APELAÇÃO nº 0020548-17.2011.8.26.0566, Rel. Des. Gil Cimino, j. 13/03/2014): *... há de se ressaltar que o abuso invocado refere-se à fato que não ocorreu. Isto porque cobrou-se a multa na vigência do prazo contratual. Sua extensão foi previamente fixada no contrato cujo objeto não coincide com o da locação; nada inibindo, pois, o seu pagamento integral, independentemente do tempo que restaria para o seu término.*

Nenhum percentual específico é ilegal, conforme artigo 413 do



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

Código Civil: “*se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio*”, esta pode ser reduzida. A autora não pretende a redução, mas a anulação, a exclusão integral. A propósito, não se afigura plausível que a taxa de administração, de 7,5% ao mês (cláusula 3), seja elevado para 10% (cláusula 10), pelo que ressaltar-se-á, no dispositivo, a hipótese de discutir-se a redução, se e quando houver cobrança).

A inexistência de previsão específica, de multa em desfavor da ré, se cumprir o contrato, não exclui a possibilidade de a autora reclamar qualquer sanção, pelo descumprimento do vínculo. Logo, o raciocínio em torno da ausência de previsão, por si só, não invalida a incidência em favor da ré. Aliás, trata-se apenas de cláusula regulamentando as perdas e danos, sem excluir a possibilidade de a proprietária do imóvel demandar perdas e danos para si, por descumprimento da obrigação pela administradora. E ademais, não se vislumbra prejuízo algum para a proprietária, se a ré deixar a administração, sem outra causa ou fato específico, pois nesse caso a proprietária passaria a receber o aluguel integral, sem a taxa de administração, e poderia simplesmente transferir para outrem a administração.

Já decidiu o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que *não se mostra lícita a cobrança de taxa de administração sobre parcelas vincendas de contratos de locação após rescisão do contrato de administração entre a locadora e a imobiliária* (Apelação com Revisão nº 990.10.249358-0, Rel. Adilson de Araújo, j. 15.02.2011). Mas, enfatize-se: a contratação para intermediar a locação justificou a remuneração de metade do valor do primeiro aluguel, o que não esgota o contrato de administração e a previsão de multa pelo descumprimento.

Nada impedia as partes de modificarem a previsão, por exemplo excluindo a incidência da multa após o decurso de certo prazo de locação.

Pondere-se, ainda, que a análise deste juízo se faz quanto às circunstâncias alegadas na petição inicial, sobre abusividade e ilegalidade da multa por si só, sem exame de outros aspectos ou hipóteses, a exemplo de eventual ruptura da própria locação. A rescisão foi imotivada, afinal (fls. 24).

Apresente-se um raciocínio hipótese: alguém contrata uma imobiliária para administração um imóvel destinado à locação; a contrata diligência e obtém a locação; no primeiro mês subsequente o proprietário rescinde unilateralmente o contrato e passa a se beneficiar totalmente do trabalho desempenhado pela administradora, sem qualquer contraprestação. Se o contrato tivesse por escopo apenas a intermediação, nenhum problema haveria. Mas destinando-se também à administração, **isso por vontade de ambas as partes**, conjuntamente, não por deliberação exclusiva de uma, a ruptura imotivada do vínculo enseja a incidência da multa, cuja previsão decorreu da vontade de ambas, igualmente.

É impensável colocar a autora na condição de hipossuficiente, pois pessoa jurídica, sediada na Capital, certamente propriamente de bens, um deles rendendo aluguel mensal de R\$ 35.000,00. Ela própria tem por atividade a administração patrimonial



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

(v. contrato social, fls. 13) e obviamente conhece o mercado e os contratos típicos.

Diante do exposto, **rejeito o pedido** apresentado por **ELDORADO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** contra **IMOBILIARIA CARDINALI LTDA..**

Ressalvo a hipótese de discussão a respeito do justo valor da multa discutida, se 10% ou 7,5%, se e quando houver sua cobrança.

Condeno a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios da patrona da ré, fixados por equidade em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

P.R.I.C.

São Carlos, 27 de março de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França  
Juiz de Direito

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