



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1001147-05.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Consignação Em Pagamento - DIREITO CIVIL**
 Requerente: **Maria Aires Serviços Imobiliários Ltda**
 Requerido: **Adriano Gradela Robazza**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Maria Aires Serviços Imobiliários Ltda ajuizou ação de consignação de chaves contra **Adriano Gradela Robazza**. Alegou, em síntese, que o consignatário firmou contrato de prestação de serviços com a consignante, em 19 de março de 2015, para fins de intermediação imobiliária e prestação de serviços de administração de locação, do imóvel situado na Rua Conselheiro João Alfredo, 540, apartamento 810, Jardim Paraíso, São Carlos-SP. Firmado o contrato de locação, a desocupação pelo locatário ocorreu em 20 de julho de 2016. Informou que o locatário deixou de pagar o valor proporcional de dias de aluguel, pois a locação se findaria pouco antes, em 10 de junho de 2016. Informou também que havia necessidade de reparos no imóvel. Disse que promoveu o reparo necessário para entrega do bem ao locador, extrapolando até mesmo os termos contratuais. Mesmo assim, o réu se recusou a receber as chaves, embora tenha tido ciência da desocupação. Discorreu sobre o direito aplicável. Pediu ao final a consignação das chaves, extinguindo-se qualquer obrigação da consignante. Juntou documentos.

O réu foi citado e contestou alegando, em suma, que o advogado da autora a representa em ações com interesses contrapostos, o que é vedado. Defendeu que a recusa na entrega das chaves é direito do locador, com base no contrato de locação. Argumentou que a autora reteve as chaves do imóvel, não cobrando devidamente os aluguéis, de forma indevida. Os reparos foram feitos apenas no mês de dezembro de 2016 pela autora, cinco meses após a entrega das chaves pelo locatário. Disso decorre a obrigação de pagar aluguéis ao réu, pois sofreu prejuízo ao não locar o prédio para terceiros. Informou que a administradora abriu mão do título de capitalização dado em garantia pelo locatário. Pediu



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

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

a improcedência da ação. Ao ensejo, ofertou reconvenção e, pelos mesmos fundamentos, pediu a condenação da autora-reconvinda ao pagamento de aluguéis até o período em que reteve as chaves do imóvel, consistente na distribuição da ação de execução, bem como ao arbitramento de multa contratual, além dos ônus de sucumbência. Juntou documentos.

Regularizada a distribuição da reconvenção, a autora-reconvinda contestou a reconvenção e apresentou réplica à contestação, juntando documentos.

O réu-reconvinte se manifestou.

É o breve relatório.

Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

O pedido inicial de consignação das chaves é procedente, e é improcedente o pedido condenatório deduzido pelo consignatário em reconvenção.

Com efeito, o locatário promoveu a entrega das chaves no dia 20 de julho de 2016, supostamente sem quitação de obrigações contratuais, tais como pagamento proporcional do aluguel e reparação de danos no imóvel (fl. 22). E a entrega do imóvel pelo locatário era de conhecimento do locador, conforme e-mail à pessoa que cuidava de seus interesses, fato não controvertido (fl. 24).

De outro lado, as cláusulas de nº 3 a 6 do contrato de locação, por óbvio, vinculam apenas o réu, que é o locador, e o locatário, que não é parte neste processo, mas não a administradora, que apenas, neste instrumento, representou o locador (fls. 76/80). Além disso, está muito claro que as disposições avençadas, especialmente quanto ao pagamento dos aluguéis e reparos no bem, eram de incumbência do locatário.

Ademais, nos termos do item 15 do contrato de prestação de serviços para administração de imóvel, positiva-se que não há responsabilidade da autora, ora consignante, quanto à reparação por danos no imóvel, cabendo ao locatário tal indenização:

Fica ainda contratado que, em caso de eventuais reparos no imóvel objeto do presente contrato, os mesmos não serão realizados pela administradora, a qual, após


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

apresentação dos orçamentos de material e mão-de-obra pelo locador, poderá encaminhar ao departamento jurídico, a documentação necessária, para ajuizamento da competente ação judicial em face do locatário e/ou seu garantidor, buscando o reembolso das despesas, custas a serem suportadas pelo LOCADOR (A)(fl. 21).

Ainda, se a autora efetuou o reparo apenas no mês de dezembro de 2016, insta consignar que o réu não se insurgiu, mesmo tendo ciência da desocupação do bem. Além disso, como visto, sequer era de responsabilidade contratual da autora promover tal reparo, mas sim do locatário. Logo, não há direito ao recebimento de aluguéis em face da autora, nem mesmo em virtude do que dispõe o item 16 do contrato firmado entre as partes:

Fica contratado entre as partes a garantia no recebimento do aluguel do imóvel objeto deste contrato ao LOCADOR(A) pela ADMINISTRADORA até o início da Ação de Despejo por Falta de Pagamento. Assim, estando em mora o locatário, a administradora se compromete a efetuar este pagamento somente até a distribuição da AÇÃO DE DESPEJO, momento que cessa, para a ADMINISTRADORA, referida obrigação (fl. 21).

Ora, não era caso de propositura de ação de despejo, pois o locatário entregou as chaves do imóvel, não havendo ninguém, pois, a ser despejado. Era caso de ajuizamento de ação de cobrança ou de execução, a depender do que se pretendia postular, tendo a autora assim procedido (processo de execução nº 1001192-09.2017.8.26.0566, que tramitou na 3ª Vara Cível local).

Aliás, a questão atinente ao título de capitalização dado em garantia não tem mais interesse no deslinde da causa, até porque não se reconheceu haver pendência de pagamento de encargos locatícios, consoante decidido em sede de embargos à execução (processo nº 1002355-24.2017.8.26.0566, também pela 3ª Vara Cível).

Nesse contexto, não se justifica a recusa do recebimento das chaves pelo réu-reconvinte, na condição de locador, daí a procedência da ação consignatória movida pela administradora da locação, e é improcedente o pedido de condenação deduzido em reconvenção, porque não se reconheceu mora da autora-reconvinda.

No tocante à atuação do advogado da autora-reconvinda, nada impedia que


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

atuasse como patrono na ação contra o locador, diante da recusa injustificada de recebimento das chaves e, ao mesmo tempo, em ação de execução ou cobrança contra o locatário, para recebimento de encargos locatícios, pois isto deriva do contrato firmado entre as partes, como já analisado. Caso o advogado do réu-reconvinte, por sua vez, entenda que há infração ética, nada impede que tome as providências administrativas junto ao órgão de classe.

Ante o exposto:

(i) julgo procedente o pedido consignatório, para o fim de declarar extinta qualquer obrigação da autora, cabendo ao réu a retirada das chaves do imóvel, depositadas em Cartório; condeno o réu ao pagamento das custas processuais respectivas e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da ação, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil;

(ii) julgo improcedente o pedido deduzido na reconvenção; condeno o réu-reconvinte ao pagamento das custas processuais respectivas e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da reconvenção, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Em consequência, **julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 13 de novembro de 2018.

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