



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: **0014014-86.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Prestação de Serviços**
 Requerente: **Luiz Carlos Davides**
 Requerido: **Omega Negócios Imobiliarios Ltda**

Vistos.

LUIZ CARLOS DAVIDES ajuizou ação contra **ÔMEGA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, alegando, em resumo, que deixou aos cuidados desta a intermediação e administração da locação do imóvel localizado na Rua Francisco Alberto Micelli nº 58, Bairro Cidade Aracy, nesta cidade, deixando ela de cumprir obrigação contratual quando da desocupação pelo inquilino, pois descuidou da vistoria, da divulgação de oferta da locação e da cobrança de aluguéis e encargos, causando danos materiais, estimados em R\$ 2.952,91, a cujo pagamento pediu a condenação, bem como ao pagamento de indenização por danos morais, estimada em trinta salários mínimos.

Citada, a ré contestou o pedido, aduzindo que houve interesse do locatário em desocupar o imóvel, ajustando-se amigavelmente a rescisão, com outorga de quitação pelo autor, inexistindo danos a serem indenizados.

O autor arguiu a falsidade de documentos produzidos pela ré.

Processou-se o incidente de falsidade, sobrevivendo decisão irrecorrida, que declarou a falsidade arguida.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O pedido deduzido pela ré, na contestação, ainda que sob o rótulo de reconvenção (fls. 64), sem deduzir formalmente tal pretensão, impede o conhecimento. Não houve sequer pagamento da taxa judiciária, que constitui pressuposto processo. Portanto, não conheço de tal pleito.

Lembra-se que a decisão proferida a fls. 184/185 declarou a falsidade material da assinatura atribuída ao autor, nos documentos de fls. 68/69, 80, 103, 125, 127, 128 e 129. Portanto, é nenhum seu valor probante.

0014014-86.2013.8.26.0566 - lauda 1



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

Cuida-se de contratação de prestação de serviços de administração de imóvel.

A ré é uma imobiliária, especializada no setor, conhecedora de suas obrigações, dentre elas aquelas contratualmente assumida, de garantir ao locador o recebimento dos aluguéis e encargos da locação, mesmo se não forem pagos pelo locatário, de quem ela poderia recobrar depois, como é típico do *sistema de aluguel garantido*, previsto pelas partes na sexta cláusula contratual (v. fls. 13). Tinha também o dever de demandar contra o locatário o despejo e a cobrança de aluguéis e encargos (v. fls. 14).

O locatário desocupou o imóvel e deixou débitos atinentes à própria locação: R\$ 272,00, R\$ 33,62 e R\$ 133,89, destacados na planilha de fls. 7, documentalmente provados, pelos quais responde a ré. E responde por decorrência da própria incúria, pois deixou de cobrar do inquilino, e também por força do contrato, pois garantiu ao locador o pagamento dos encargos, com direito de regresso.

O contrato de locação previu genericamente uma multa de três aluguéis, pelo descumprimento de cláusulas contratual (décima-quinta cláusula, (fls. 20). O imóvel foi desocupado dois meses antes, de modo que a aplicação deve ser proporcional, não integral. Aliás, não teria sentido cobrar multa de três meses, quando o inquilino seria devedor de dois locativos apenas. Outro aspecto a ponderar é que o valor real do aluguel era de R\$ 550,00, deduzido o chamado abono de pontualidade (fls. 17, segunda cláusula).

O aluguel mensal seria então R\$ 550,00 e, multiplicado por três, somaria R\$ 1.650,00, este o valor da multa integral. Foram cumpridos dez meses de contrato e restavam dois. Assim: R\$ 1.650,00 (três aluguéis) : 12 meses = R\$ 137,50 por mês. E R\$ 137,50 x 2 meses (período restante) = R\$ 275,00. Mas previu-se no contrato de administração que metade do valor da multa por rescisão antecipada seria da administradora (fls. 15), de modo que ao locador cabe R\$ 137,50.

Inacolhível a pretensão ao recebimento de uma verba honorária de 20%, R\$ 492,15 (fls. 7), pois tal remuneração, no processo judicial, depende de arbitramento e não de imposição por uma das partes.

O contrato de administração tinha o mesmo prazo de vigência do contrato de locação (fls. 15). Assim, desocupado o imóvel pelo locatário, rompida a locação, findou o contrato de administração, não tendo mais a administradora o direito ou a obrigação de diligenciar nova locação. Desse modo, o suposto descumprimento dessa obrigação, em verdade inexistente, não induz consequência pecuniária.

Não se justifica o deferimento de verba indenizatória por dano moral, porquanto se vislumbra na espécie mero aborrecimento e a necessidade de recorrer à via judicial, para acertamento de uma relação jurídica.

O inadimplemento contratual somente induziria verba indenizatória por dano moral se seus efeitos, por sua natureza ou gravidade, ultrapassassem o aborrecimento normal e



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

repercutissem na esfera da dignidade da pessoa humana. A não ser assim, ter-se-ia a conclusão de que todo e qualquer inadimplemento contratual acarretaria dano moral indenizável. Não é assim.

Fácil concluir que a inadimplência contratual por uma das partes pode trazer aborrecimentos ao outro contratante, mas esse dissabor pode afetar qualquer cidadão em decorrência da complexidade da vida em sociedade, consoante refletiu o ilustre Desembargador Ruy Coppola, do TJSP, no Recurso de Apelação 0081309-57.2011.8.26.0002, j. 30.01/2014, com os seguintes acréscimos jurisprudenciais:

O inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade. É certo que a inobservância de cláusulas contratuais pode gerar frustração na parte inocente, mas não se apresenta como suficiente para produzir dano na esfera íntima do indivíduo, até porque o descumprimento de obrigações contratuais não é de todo imprevisível (REsp 876.527/RJ, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, 4ª Turma, julgado em 01/04/2008, DJe 28/04/2008).

CIVIL. DANO MORAL. O inadimplemento contratual implica a obrigação de indenizar os danos patrimoniais; não, danos morais, cujo reconhecimento implica mais do que os dissabores de um negócio frustrado. Recurso especial não conhecido" (REsp 201.414/PA, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, Rel. p/ Acórdão Ministro ARI PARGENDLER, 3ª Turma, julgado em 20/06/2000, DJ 05/02/2001, p. 100).

Em suma, os danos morais, na espécie, são indevidos.

Vencido na quase totalidade dos pedidos, qualitativa e quantitativamente, responderia o autor, por inteiro, pelas despesas da lide. No entanto, em razão do procedimento da ré no decorrer do processo, produzindo documentos cuja falsidade foi reconhecida e deixando de contribuir para seu desenvolvimento, tendo mesmo agido em desfavor da celeridade processual, deixará de haver verbas processuais.

Por oportuno, será retificado o nome do arguido vencido na decisão do incidente de falsidade (fls. 185).

Diante do exposto, **acolho em mínima parte o pedido** e condeno **ÔMEGA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** a pagar para **LUIZ CARLOS DAVIDES** as importâncias de R\$ R\$ 272,00, R\$ 33,62 e R\$ 133,89, com correção monetária desde a data de cada desembolso, e R\$ 137,50, com correção monetária desde a data do ajuizamento da ação, incidindo ainda juros moratórios à taxa legal, contados da época da citação inicial.

Rejeito os pedidos remanescentes.

Retifico na decisão de fls. 185 o nome da arguida vencida no incidente de falsidade: Ômega Negócios Imobiliários Ltda..



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

Responderão as partes pelos honorários de seus patronos e cada qual pelas despesas que enfrentou, observando-se que a autora é beneficiária da gratuidade processual.

P.R.I.

São Carlos, 06 de janeiro de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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