


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1006263-26.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

CLARICE DE OLIVEIRA SANTOS propõe ação de rescisão de contrato cumulada com cobrança em face de LIBERATO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, alegando que firmou com esta Contrato de Prestação de Serviço para Administração de Bens, por meio do qual a parte ré passou a administrar o imóvel da autora. Que o imóvel foi locado e que o locatário pagou os aluguéis corretamente, mas que a ré / contratada não repassou os valores devidos à autora. Requer a rescisão do contrato de serviços firmado entre as partes, bem como a condenação da ré ao pagamento dos alugueis devidos. Junta documentos (fls. 08/29).

A parte ré foi citada (fls. 108), mas não apresentou contestação (fls. 109).

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I e II do CPC/2015, uma vez que a prova documental, aliada à revelia, são suficientes para a solução da controvérsia.

O instrumento contratual (fls. 14/16) evidencia que as partes efetivamente firmaram contrato de prestação de serviço de locação e administração de imóvel, no qual a parte ré/contratada comprometeu-se, dentre outras obrigações, a: “(a) Promover a locação, administrar o imóvel, selecionando com critério a eventual locatário e fiadores”, “(h) Efetuar o recebimento mensal de aluguel, expedindo os respectivos recibos, creditando e colocando o valor líquido à disposição do CONTRATANTE todo até dia 25 de cada mês”.

A parte autora/contratante, por sua vez, obrigou-se pelo mesmo contrato a:

1006263-26.2016.8.26.0566 - lauda 1


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

“(a) Remunerar o contratado pela prestação de seus serviços, tendo como pagamento o valor do Primeiro Aluguel, mais 10% por cento sobre o valor total do aluguel mensal de cada imóvel contratado, porcentagem essa que será deduzida quando do pagamento”,
 “(b) Receber os valores correspondentes aos alugueis nos escritórios do contratado, e desta forma, tratar todos e quaisquer assuntos atinentes à locação”.

O imóvel foi efetivamente locado a Simone Carlos Albano conforme o instrumento contratual de fls. 11/13, cuja cláusula terceira estabelece; “O aluguel mensal fica estipulado em R\$700,00 de aluguel, devendo ser pago o primeiro no dia 20 de SETEMBRO de 2015 e as seguintes no dia 20 dos meses subsequentes ao vencido, pago no Escritório conforme os vencimentos da Administradora”.

Ocorre que a parte ré não se desincumbiu de sua obrigação contratual, eis que não realizou os repasses dos alugueis que recebeu do locatário para o contratante, conforme se extrai da notificação extrajudicial (fls. 17/19) e da revelia.

Como consequência, em razão do inadimplemento está a parte autora autorizada a cobrar da parte ré o montante que lhe é devido.

Todavia, a tabela apresentada às fls. 08 não atende plenamente ao que foi pactuado, vez que, segundo a cláusula II, alínea (a), do contrato de prestação de serviços (fls 15), o valor do primeiro aluguel poderia ser legitimamente retido pela parte ré/contratada.

O primeiro aluguel, conforme pactuado às fls 12 (ver Cláusula Terceira), deveria ser pago no dia 20 de Setembro de 2015.

Assim, é devido à parte autora o pagamento dos valores referentes aos alugueis dos meses de Outubro/2015 a Fevereiro/2016, considerado os descontos mensais de 10% pela remuneração do serviço de administração prestado.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

Tal montante, em consonância com a tabela de fls. 08, corresponde a R\$ 3.224,66.

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação para: (a) DECLARAR RESCINDIDO o contrato de prestação de serviços de fls. 14/16 desde 10/03/2016 (data da notificação extrajudicial) e (b) CONDENAR a parte ré a pagar à parte autora o montante de R\$ 3.224,66, com atualização monetária pela tabela do TJSP e juros moratórios de 1% ao mês, ambos desde a notificação em 10/03/2016.

Tendo em vista que a autora decaiu de parte mínima do pedido, CONDENO a ré também ao pagamento das verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários, por equidade, em 15% sobre o valor da condenação.

A parte ré reputa-se intimada desta com a simples publicação no DJE, sendo desnecessária a intimação pessoal, pois, nos termos do art. 346 do CPC/2015: “Os prazos contra o revel que não tenha patrono nos autos fluirão da data de publicação do ato decisório no órgão oficial”.

P.I.

São Carlos, 22 de novembro de 2017.

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