


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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **0004769-51.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Prestação de Serviços**

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

Ana Paula dos Santos Sousa e Ednaldo de Sousa Pereira propõem ação contra Ômega Negócios Imobiliários Ltda aduzindo que em 14/03/12 celebraram com a ré contrato de prestação de serviços visando a administração da locação de imóvel residencial. O contrato teria prazo de 12 meses, entretanto decorridos 07 meses do início da execução (20/10/2012), a requerida não mais efetuou o depósito mensal do locativo que era de R\$ 625,00. Afirma que soube do inadimplemento das inquilinas, a partir de tal data, inclusive com relação às contas de consumo e o IPTU. Afirmam que o contrato com a imobiliária havia a previsão do "aluguel garantido" e que receberia mesmo que o inquilino não pagasse. Afirma, ainda, que no contrato de locação havia cláusula – cláusula 6º, parágrafo único - prevendo o não recebimento do aluguel, pela administradora, caso as contas de consumo e IPTU não estivessem pagas, entretanto, a imobiliária os recebeu e não verificou a existência de tais débitos. Invocam o CDC. Aduzem que a imobiliária foi notificada, extrajudicialmente em 29/11/2012, o que fez com que depositasse, no dia seguinte, um dos locativos atrasados e informasse a interposição de ação de despejo contras as locatárias inadimplentes. Que deverá ser restituído integralmente o dano, inclusive os gastos com a contratação de advogado tanto para a notificação extrajudicial quanto para a presente ação

(a) R\$ 1.240,00 referente ao alugueis não pagos, (b) R\$ 992,14 referente as contas de consumo e IPTU, (c) R\$ 4.797,65 a titulo de reparação material referente a contratação de advogados, (d) pagamento das



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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br

prestações mensais dos alugueis, contas de consumo vincendas até a entrega definitiva do imóvel.

Em contestação, fls. 54/58, afirmou a ré (i) que o contrato realmente foi firmado entre as partes; (ii) que de fato as "inquilinas" atrasavam o pagamento dos locativos, IPTU e contas de consumo, entretanto a ré arcou com todos não havendo débitos; (iii) que os gastos com os honorários profissionais são indevidos até porque o contrato não foi juntado; (iv) que tem o direito do recebimento em dobro por conta de ter sido demandado por dívida já quitada.

Réplica a fls. 82/85.

Instados a especificar provas (fls. 86), os autores atravessaram petição (fls. 87/92) afirmando que foram notificados a dar andamento ao processo de despejo que tramitava pela 3ª Vara Cível local e, assim, novo contrato de honorários advocatícios foi necessário para impulsionar aquele feito. Afirma ainda que os valores cobrados na inicial destes autos, foram pagos após a citação da ré, com exceção dos honorários contratuais, das prestações, tanto de alugueis, quanto IPTU e contas de consumo, que se venceram posteriormente, referente à contas de água dos meses de março, abril e junho de 2013, de energia elétrica de abril a junho de 2013 e IPTU, de janeiro a junho/2013. Afirmou que portanto a ré lhe deve então, R\$ 7.996,08 de honorários contratuais, r\$ 2.399,99 de alugueis não pagos e R\$ 316,61 de contas de consumo e IPTU.

Sobre tal petição a ré, apesar de intimada, não se manifestou (fls. 114).

A instrução foi encerrada, abrindo-se prazo para memoriais (fls. 115) .

Memoriais dos autores a fls. 117/127, quedando-se inerte a ré.

O julgamento foi convertido em diligência, designando-se audiência.

A conciliação foi infrutífera (fls. 134).

A ré atravessa petição e junta documentos, tendo os autores sobre eles se manifestado a fls. 197/198.

A fls. 205, o Juízo determinou a realização de perícia contábil e determinou à ré o


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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br

recolhimento das despesas periciais. Por várias vezes foi intimada a recolher os honorários do perito e ficou-se inerte.

A fls. 230 o Juízo reconheceu a preclusão da prova. A fls. 232 determinou ao autor que elaborasse nova planilha de cálculos observando-se os locativos de março, abril e junho/2013 e a energia elétrica de abril a junho/2013. Consignou-se ainda que a entrega das chaves do imóvel ocorreu em 29/07/2013.

A fls. 234/238, os autores juntaram nova planilha de débitos.

Os autores, por determinação judicial, informaram a fls. 249 que receberam os locativos referentes aos meses de abril (em junho de 2013), maio (em julho/2013), afirmando, ainda que não receberam o do mês de junho/2013.

É o relatório. Decido.

A estes autos apenas a relação contratual estabelecida entre os autores e a imobiliária interessa, já que esta, por força de tal contrato, administra interesses do locador, mediante pagamento de uma taxa de prestação de serviços, passando a figurar como mandatária, incidindo a responsabilidade prevista no artigo 667 do Código Civil.

Os autores, nesse contrato, são destinatários finais dos serviços e portanto devem incidir as regras do CDC.

Veja-se:

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA. PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. DESTINAÇÃO FINAL ECONÔMICA. VULNERABILIDADE. RELAÇÃO DE CONSUMO. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. 1. O contrato de administração imobiliária possui natureza jurídica complexa, em que convivem características de diversas modalidades contratuais típicas - corretagem, agenciamento, administração, mandato -


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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br

, não se confundindo com um contrato de locação, nem necessariamente dele dependendo. 2. No cenário caracterizado pela presença da administradora na atividade de locação imobiliária se sobressaem pelo menos duas relações jurídicas distintas: a de prestação de serviços, estabelecida entre o proprietário de um ou mais imóveis e essa administradora, e a de locação propriamente dita, em que a imobiliária atua como intermediária de um contrato de locação. 3. Na primeira, o dono do imóvel ocupa a posição de destinatário final econômico daquela serventia, vale dizer, aquele que contrata os serviços de uma administradora de imóvel remunera a expertise da contratada, o *know how* oferecido em benefício próprio, não se tratando propriamente de atividade que agrega valor econômico ao bem. 4. É relação autônoma que pode se operar com as mais diversas nuances e num espaço de tempo totalmente aleatório, sem que sequer se tenha como objetivo a locação daquela edificação. 5. A atividade da imobiliária, que é normalmente desenvolvida com o escopo de propiciar um outro negócio jurídico, uma nova contratação, envolvendo uma terceira pessoa física ou jurídica, pode também se resumir ao cumprimento de uma agenda de pagamentos (taxas, impostos e emolumentos) ou apenas à conservação do bem, à sua manutenção e até mesmo, em casos extremos, ao simples exercício da posse, presente uma eventual impossibilidade do próprio dono, tudo a evidenciar a sua destinação final econômica em relação ao contratante. 6. Recurso especial não provido. (REsp 509.304/PR, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/05/2013).

Entretanto, ao contrário do que alegado na inicial, a ré comprovou – fls. 66/76, que os alugueres, referentes ao período cobrado na inicial, foram depositados ou pagos diretamente aos autores.



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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br

O que se tem, no entanto, observando-se cada um dos recibos, é que não foram pagos, à partir de dezembro/2012, dentro do prazo contratualmente previsto.

No contrato de administração há cláusula expressa de que o aluguel recebido – ou não – pela imobiliária, já que se trata da modalidade de "aluguel garantido", deveria ser repassado ao contratante até 5º dia útil subsequente à data estabelecida para o vencimento.

Ocorre que os alugueres foram repassados a destempo e o autor cobra, em relação aos locativos, multas e juros de mora, utilizando-se o contrato de locação como parâmetro para seus cálculos e não o contrato de administração. Este não prevê qualquer multa/juros para o caso de atraso no repasse.

Ademais, também não se verifica a obrigação contratual, da imobiliária, de pagar aos autores, os acessórios da locação (contas de água, energia e IPTU).

O pagamento dos acessórios da locação estava previsto no contrato de locação e não no de administração, que se repita é este que se está a discutir nestes autos.

Veja-se:

LOCAÇÃO - CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL DE ALUGUEL  
GARANTIDO - Inadimplência de IPTU e taxas condominiais - Rubricas não cobertas - Pedidos parcialmente atendidos - Sentença mantida - Sucumbência. 1. Sendo o contrato de administração de imóvel com garantia de pagamento de aluguel claro no sentido de fixar como objeto da garantia o aluguel, não se compreendendo nela, garantia, taxas condominiais e IPTU, não pode a contratante pretender o pagamento destas rubricas com base no contrato. 2. Mantendo-se a sentença, deve a recorrente pagar as custas processuais e honorários advocatícios.(TJ-DF - ACJ: 171838920038070007 DF 0017183-89.2003.807.0007, Relator: Luciano Vasconcellos, Segunda Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais



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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br

do DF, j. 07/05/2004)

Na verdade o que se tem nos autos é que apenas o aluguel referente ao mês de junho de 2013 não foi repassado (fls. 249) pela ré.

Quanto à restituição dos valores gastos com a contratação de advogado para a notificação extrajudicial, propositura desta ação e acompanhar o processo de despejo que tramita em outro juízo, esta não pode prosperar.

Sem dúvida que a Lei n. 8.906/94, em seu art. 23, ao estabelecer que os honorários sucumbenciais pertencem ao advogado, rompeu com a lógica desse instituto, pois os honorários de sucumbência sempre tiveram o propósito de – com controle judicial de razoabilidade no *quantum*, daí o seu arbitramento pelos critérios do art. 20, § 3º do CPC – ressarcir o vencedor pelas despesas que ele teve para defender-se em juízo.

*In verbis:*

Art. 23. Os honorários incluídos na condenação, por arbitramento ou sucumbência, pertencem ao advogado, tendo este direito autônomo para executar a sentença nesta parte, podendo requerer que o precatório, quando necessário, seja expedido em seu favor.

A partir do momento em que a lei, deturpando a função que os honorários do art. 20 do CPC desempenhavam no sistema, conferiu-lhes ao advogado, criou-se uma situação que gera perplexidade e excepciona o princípio da *restitutio in integrum*, vez que o vencedor não se vê ressarcido, sequer parcialmente, pelas despesas que teve com a contratação de causídico.

A jurisprudência, porém, não tem reputado inconstitucional a norma, que deve assim ser aplicada, eis que válida.

Quer dizer: o titular de um direito, vencedor da lide, no final das contas suporta um ônus financeiro do qual não é mais – após a Lei nº 8.906/94 – ressarcido por aquele que deu causa ao



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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br

processo: o sucumbente.

Afasta-se o processo civil do objetivo, lembrado por Chiovenda, de proporcionar a quem tem um direito tudo aquilo e precisamente aquilo que ele tem o direito de receber.

Novidade, agora, é a tese, alicerçada nos arts. 389, 395 e 404 do CC, de que o sucumbente deve pagar não só os honorários sucumbenciais ao advogado, como também ressarcir a parte lesada pelos honorários contratuais.

Vejamos esses dispositivos:

**[Do Inadimplemento das Obrigações. Disposições Gerais]**

Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

**[Da Mora]**

Art. 395. Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

**[Das Perdas e Danos]**

Art. 404. As perdas e danos, nas obrigações de pagamento em dinheiro, serão pagas com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, abrangendo juros, custas e honorários de advogado, sem prejuízo da pena convencional.

Tais enunciados devem ser lidos com atenção e precisamos, de imediato, fixar um princípio lógico, de ordenação de raciocínio: para falarmos de alguma coisa, temos primeiro que identificar a coisa sobre a qual vamos falar. No caso, temos que entender que honorários são esses, referidos pelos arts. 389, 395 e 404 do CC.





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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br

Com as vênias a entendimento diverso, reputamos que não são outros se não os mesmos "honorários incluídos na condenação", de sucumbência, mencionados pelo art. 23 da Lei nº 8.906/94 ou no art. 20 do CPC.

São exatamente as despesas que o vencedor (= credor) teve com a contratação de advogado. Compõem, certamente, as perdas e danos. São instituto de direito material, vez que correspondem a um prejuízo, uma despesa suportada pelo credor. Não é porque são regulados de forma muito particular pelo direito processual<sup>1</sup>, que perdem essa natureza.

Temos, pois, que os honorários acima mencionados, previstos nos art. 389, 395 e 404 do CC, são os honorários usualmente chamados de "sucumbenciais".

Não são honorários distintos, não são uma nova modalidade de honorários.

Inadmissível, portanto, nesse cenário legislativo, julgar que o devedor esteja obrigado a dois pagamentos distintos, a título de honorários. Não se pode tentar solucionar um problema criando-se outro, sem que a lei tenha criado essa nova obrigação. Não existem, na legislação, dois honorários advocatícios impostos pelo juiz ao vencido.

Se o legislador mal legislou ao atribuir a titularidade dos honorários sucumbenciais ao advogado, não se pode agora corrigir essa distorção, por expedientes hermenêuticos que ferem a normatividade vigente, criando-se ao vencido uma nova obrigação.

O pagamento que o devedor faz, na lei em vigor, é um só.

E, na realidade, a simples previsão dos honorários advocatícios como componentes de perdas e danos não é novidade alguma, não constitui inovação legislativa, mesmo que no texto correspondente, do Código Civil anterior, inexistisse essa previsão.

Se a legislação impuser ao devedor o pagamento de dois honorários advocatícios, uns deles

<sup>1</sup> Por exemplo (a) devem ser incluídos na condenação mesmo que não postulados, fazendo parte, portanto, de um pedido implícito - STJ, AgRg no REsp 886559/PE, Rel. Min. FRANCISCO FALCÃO, 1ªT, j. 24/04/2007 (b) tem o valor alcançado mediante parâmetros fixados objetivamente pela lei processual no art. 20 do CPC, independentemente do *quantum* efetivamente contratado entre o vencedor da causa e seu advogado (regra justa, que se explica pelo princípio da relatividade dos contratos, já que o devedor não participou do contrato firmado entre o vencedor e seu advogado).





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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br

ao advogado, outros ao cliente do advogado, poder-se-á até sustentar a existência dessa dupla obrigação.

Mas não é o cenário legislativo atual, com todo o respeito à doutrina divergente.

A problema central, já exposto acima, é a quem deve pagar.

Sobre esse ponto, ante a literalidade do art. 23 da Lei nº 8.906/94, acima transcrita, tem-se reconhecido que o pagamento deve ser feito ao advogado, que é o titular da verba, ressalvada estipulação em contrário no contrato entre o advogado e seu cliente.

Julgamos - e aqui está o cerne de nosso raciocínio - que as disposições do CC não alteraram essa disciplina, vez que, voltando ao texto dos arts. 389, 395 e 404 do CC, acima transcritos, notamos que eles não estipulam quem é o titular daqueles valores, se não as parcelas que compõem as perdas e danos.

O lógico seria que coubessem ao credor, todavia, como dito anteriormente, a lei especial, nº 8.906/94, excepcionou esse princípio mais geral, e quanto aos honorários, atribuiu-os ao advogado.

Não houve alteração normativa.

Assim, descabe qualquer condenação adicional do vencido em honorários advocatícios, se não nos sucumbenciais, que são de titularidade do advogado, ressalvada cláusula em sentido contrário no contrato que firmou com seu cliente.

Nesse sentido:

Pretensão ao recebimento da quantia atinente aos honorários contratuais, a título de reembolso. Não cabimento. Honorários convencionais que decorrem da relação contratual entre as partes. Condenação da ré ao pagamento dos honorários advocatícios contratados e os decorrentes do princípio da sucumbência que caracterizaria indevido "bis in idem". Recurso provido, em parte (TJSP 14ª Câmara de Direito Privado Apelação nº 0045381-86.2011.8.26.0053 Rel. Des. LIGIA



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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br

ARAÚJO BISOGNI j. 24.02.15).

Afasta-se assim tal pretensão.

Ante o exposto, **julgo parcialmente procedente a ação** e condeno a ré a pagar aos autores, o aluguel referente ao mês de junho de 2013, com atualização monetária pela tabela do TJSP, a partir do vencimento (07/08/2013 - *correspondente ao 5º dia útil daquele mês*) e juros moratórios desde a citação.

Tendo em vista a sucumbência parcial, os autores arcarão com 75% das custas e despesas processuais, observada a AJG, e a ré, com 25%.

Os honorários não podem mais ser compensados, art. 85, § 14, CPC-15.

Assim, os autores pagarão ao advogado ou sociedade de advogados da ré honorários arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a AJG.

A ré, por sua vez, pagará ao advogado ou sociedade de advogados dos autores honorários arbitrados também em 10% sobre o valor atualizado da causa.

*O advogado da ré, conforme documentos de fls. 241/244, encontra-se cumprindo pena de suspensão do exercício profissional. Este Magistrado, consultou, nesta data o site da OAB/SP e tal situação ainda perdura. Assim, para se evitar qualquer prejuízo à parte ré, intime-a pessoalmente a regularizar sua representação processual em 05 dias.*

P.I

São Carlos, 25 de agosto de 2016.

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