



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de São Carlos
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1013950-20.2017.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Prestação de Serviços**
Requerente: **Adriana Maria Giongo Zambom**
Requerido: **Imobiliaria Cardinali Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Silvio Moura Sales

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, *caput*, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que a autora alegou que a ré intermediou a locação de um imóvel de sua propriedade, atuando como sua administradora.

Alegou ainda que a locação foi rescindida, constatando então a existência de algumas peças do piso laminado da sala e do hall danificadas.

Salientou que tais peças foram substituídas por outras que, porém, eram diferentes.

Almeja ao recebimento de valores que especificou.

A preliminar de ilegitimidade passiva *ad causam* arguida pela ré em contestação entrosou-se com o mérito da causa e como tal será apreciada.

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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Alguns aspectos fáticos trazidos à colação são incontrovertidos.

Nesse sentido, a autora contratou a ré para prestar-lhe serviços de administração de imóvel (fls. 26/27), o qual foi alugado (fls. 09/14).

É certo, outrossim, que a locação foi rescindida e que houve danos em peças do piso laminado do imóvel, substituídas pela anterior locatária.

As fotografias de fls. 24/25 atestam que as peças colocadas eram diferentes das antigas, tendo essas ao que consta saído de linha.

A ré em contestação deixou claro que ao saber do problemas com as aludidas peças entrou em contato com a ex-locatária e que a mesma buscou o reparo junto à empresa "Dr. Do Lar".

Acrescentou que esse prestador não encontrou peças da mesma tonalidade das já instaladas no imóvel e por sua conta efetivou a troca por outras, exibidas a fls. 24/25.

Assim posta a questão debatida, reputo que a responsabilidade da ré é clara.

Isso porque no instrumento celebrado com a autora ficou definido de um lado que ela não faria frente aos danos no imóvel, mas por outro foi positivada a obrigação de, nesses casos, ajuizar a "*competente ação judicial*" (fl. 27, cláusula 13).

Tal dever está em consonância com a natureza de sua condição de administradora do bem, de sorte que deveria zelar pela sua conservação e pela restituição à autora nas mesmas condições em que se encontrava quando do início da relação locatícia.

Todavia, a ré não se desincumbiu satisfatoriamente dessa obrigação porque no mínimo deixou de promover a ação pertinente para que a situação fosse resposta – tanto quanto possível – ao *status quo ante*.

Significa dizer que se é inviável imputar à ré o dever de arcar diretamente com os gastos necessários à reparação do imóvel pelos danos causados pela antiga locatária, porque reconhecidamente inexistente lastro a tanto, remanesce patente que ela precisaria prestar toda a assistência à autora, aí incluído o aforamento de demanda para que quem de direito suportasse esses gastos.

Como não o fez, e como não foi ofertada qualquer justificativa para sua inércia, é de rigor que arque com os gastos respectivos por ter descumprido obrigação a seu cargo.

Nem se diga que esse cenário seria modificado pela disposição do prestador em trocar todo o piso do ambiente porque para isso o material empregado deveria ser custeado pela autora.

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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Ora, como ela em nada contribuiu para a eclosão dos fatos noticiados, é no mínimo desarrazoado exigir que assumisse encargo dessa ordem.

Assim, o valor cabente à autora a esse título consistirá em R\$ 2.100,00, fixado como o necessário para a troca de todo o piso (fl. 35).

Prospera em consequência a postulação vestibular, acolhendo-se o pleito formulado a fl. 06, item 1.

Os demais pedidos deduzidos, entretanto, não devem vingar.

O referido a fl. 06, item 3, tem a mesma origem do anterior e nada alicerça o pagamento em duplicidade de idêntico valor.

O referido a fl. 07, item 4, carece de fundamento porque a multa prevista se baseava no contrato de locação, ao passo que as obrigações da ré repousam no contrato de prestação de serviços de fls. 26/27.

Como nele não se entrevê disposição prevendo tal multa, ela não poderá ser aplicada.

O referido a fl. 07, item 5, concerne a honorários advocatícios gastos para a propositura da ação (fl. 38), mas são indevidos nessa sede.

Na verdade, a Lei nº 9.099/95 tem por desiderato franquear o maior acesso ao Poder Judiciário, tanto que dispensa a obrigatoriedade da presença de Advogado nas causas até vinte salários mínimos (art. 9º, *caput*).

Vai além e determina em seu art. 55, *caput*, que a sentença de primeiro grau não condenará o vencido em custas e honorários advocatícios, ressalvados os casos de litigância de má-fé.

Assentadas essas premissas, o pedido de ressarcimento feito pelo autor não haverá de prevalecer, sob pena de configurar violação às avessas dos aludidos preceitos normativos.

Por outras palavras, ele permitiria em última análise a condenação vedada expressamente no art. 55, *caput*, desse diploma legal, não podendo bem por isso prosperar.

Como se não bastasse, a situação posta pela autora seria inaceitável porque vincularia a ré a contrato de que não tomou parte e sobre o qual não teve interferência alguma, não podendo responder pelas consequências do mesmo advindas.

Por fim, o pedido de fl. 07, item 6 diz respeito a cláusula do contrato de locação, dirigida à locatária e não à ré.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de São Carlos
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Repita-se que a responsabilidade dessa última está assentada no contrato de fls. 26/27, que não prevê o pagamento desejado.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré a pagar à autora a quantia de R\$ 2.100,00, acrescida de correção monetária, a partir de novembro de 2017 (época de elaboração do orçamento de fl. 35), e juros de mora, contados da citação.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intemem-se.

São Carlos, 07 de junho de 2018.

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