

**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: **1001454-22.2018.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**
Requerente: **João Luis Ribeiro**
Requerido: **Vitoria Imóveis**

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 o autor alegou ter celebrado com a ré contrato para administração de imóvel de sua propriedade, mediante garantia, por parte dela, do recebimento dos aluguéis e encargos correspondentes.

Alegou ainda que tal imóvel foi locado, mas o inquilino o desocupou antes do término da relação locatícia.

Salientou que posteriormente recebeu a notícia de que estaria em débito junto ao SAAE e só então tomou conhecimento de que a ré não promovera a alteração da titularidade da respectiva unidade consumidora.

Almeja à condenação da ré ao pagamento dessa quantia em aberto, bem como ao ressarcimento dos danos morais que suportou e o recebimento dos aluguéis desde a desocupação do imóvel.

A primeira questão que se apresenta para a solução da lide consiste em definir se a espécie vertente atinava a aluguel garantido pela ré ou não.


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

Preservado o respeito que tributo ao combativo Procurador do autor, reputo que não lhe assiste razão.

Com efeito, o contrato firmado entre as partes estipulou quais seriam as obrigações da ré, enquanto administradora do imóvel, elencando-as em sua cláusula 2 (fls. 19/20), sendo que uma delas consistia no "*recebimento de alugueis e encargos*" (cláusula 2, item d – fl. 19).

Foi além para assentar que em retribuição a esses serviços a taxa de administração a cargo do autor seria de 10% do total geral recebido com desconto de 20% (cláusula 3 – fl. 20), bem como que a ré faria jus a outra taxa pela intermediação da locação (cláusula 3.1 – fl. 20).

No que concerne ao pagamento de despesas pelo consumo de água, energia elétrica, IPTU, condomínio e serviços de TV a cabo, abriu a possibilidade da ré fazê-lo (cláusula 3.2 – fl. 20).

Já a cláusula 14 do ajuste (fls. 21/22) dispôs que *"a garantia se dará até a entrada da ação na justiça. A contratada Administradora independente de haver ou não recebido o aluguel do locatário, colocará à disposição do contratante, o Locador, o valor líquido referente ao aluguel, após cumprida a carência de 5 dias úteis, a contar da data do vencimento do aluguel, **que se dará a partir da data da vistoria de entrada do imóvel**"* (negritos originais).

Entendo que a redação dessas cláusulas permite concluir que a ré somente garantiu que se responsabilizaria pelo pagamento dos alugueis se houvesse necessidade de ajuizamento de ação, mesmo que não os tivesse recebido do inquilino, mas não foi o que sucedeu na hipótese em exame.

Quanto à taxa de administração, destinava-se à remuneração pelos serviços a cargo da ré, devidamente discriminados, mas não há disposição específica por meio da qual ela garantiria o pagamento dos aluguéis ao autor, exceção feita à previsão da cláusula 14 já destacada.

De igual modo, não era obrigação da ré adimplir faturas emitidas pelo consumo de água no imóvel, seja porque inexistia cláusula nesse sentido, seja porque a estipulação da cláusula 3.2 abre margem a possibilidade que não se confunde com dever.

Assentadas essas premissas, a consequência que delas decorre reside na rejeição dos pedidos formulados.

Carece de respaldo a postulação para que a ré arque com o pagamento da fatura emitida pelo SAAE, cumprindo ressaltar que o documento de fl. 69 atesta que o débito já está em nome da antiga inquilina e não mais do autor.

Reconhece-se que a ré demorou para dirigir ao SAAE solicitação nesse sentido (fl. 52), mas de qualquer modo a questão se resolveu.

**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

Ademais, não vislumbro que a ré tenha levado a cabo ato ilícito suscetível de gerar danos morais ao autor.

Ele não foi inserido perante órgãos de proteção ao crédito em função dos fatos discutidos (fl. 80) e o possível descumprimento da obrigação da ré em comunicar tempestivamente ao SAAE foi sanada de maneira regular.

Calha lembrar por oportuno o teor da Súmula nº 06 editada pelo Colendo Conselho Supervisor do Sistema de Juizados Especiais do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, *verbis*:

"Mero inadimplemento contratual, sem circunstâncias específicas e graves que a justifiquem, não dá ensejo a indenização por danos morais".

Essa regra tem lugar aqui, porquanto não há demonstração específica de que as consequências advindas ao autor pelo que aconteceu fossem tão graves que lhe propiciaram sofrimento profundo provocador de consistente abalo emocional compatível com a caracterização dos danos morais.

Assim, os aborrecimentos, a irritação e mesmo a frustração do autor podem até ter sucedido, mas não são suficientes para gerar o direito à indenização por danos morais.

Por fim, não vinga o pleito para que a ré arque com o pagamento dos aluguéis do imóvel de sua desocupação até que sobreviesse nova locação à míngua de fundamento para tanto e porque nenhum elemento sólido indica que eventual relação dessa natureza concretamente não foi estabelecida por força da fatura em aberto perante o SAAE.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, mas 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 intímem-se.

São Carlos, 28 de agosto de 2018.

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