


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: **0004196-37.2018.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Josimar Francisco Souza dos Santos**
 Requerido: **SGI CONSULTORES IMOBILIÁRIOS LTDA ME**

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 um contrato de administração de imóvel de sua propriedade.

Alegou ainda que houve então a locação desse bem sem que a ré diligenciasse a implementação do seguro fiança, tal como se comprometera a fazer.

Salientou que o inquilino deixou o imóvel antes do prazo previsto, almejando ao ressarcimento dos prejuízos que suportou pela desídia da ré.

O documento de fls. 03/06 cristaliza a contratação firmada entre as partes, extraído-se do mesmo, dentre outros aspectos, que a ré se comprometeria *"a diligenciar para obter a necessária garantia locatícia, feita na forma de seguro fiança"* (cláusula terceira – fl. 03).

**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

Essa modalidade de garantia está prevista nos arts. 37, inc. III, e 41, da Lei nº 8.245/91 e tem por escopo resguardar o locador por eventual inadimplemento contratual do locatário, abrangendo a totalidade das obrigações deste.

No caso dos autos, transparece incontroverso que a ré não diligenciou a obtenção do seguro fiança, limitando-se na peça de resistência a asseverar que o procedimento respectivo é burocrático e demanda em média noventa dias para liberação, além de ressaltar que o autor recebeu regularmente os aluguéis devidos (fl. 22, segundo parágrafo).

O quadro delineado milita em desfavor da ré.

Isso porque a discussão que se coloca não envolve o dever dela em suportar os valores elencados a fl. 01 e sim o descumprimento de cláusula contratual que lhe impunha a obtenção de garantia ao autor.

Por outras palavras, a ré deverá fazer frente aos gastos trazidos à colação não porque estava vinculada a eles e sim porque negligenciou na consecução de garantia que, em última análise, evitaria os prejuízos com os quais o autor arcou.

É relevante notar que não houve impugnação específica e concreta aos montantes pleiteados, exceção feita aos reparos constantes de fl. 16.

Todavia, a ré não se desincumbiu do ônus de demonstrar que esses danos não aconteceram, o que poderia facilmente conseguir com a lavratura dos termos de vistoria do imóvel antes e após o término da locação.

Tinha inclusive a obrigação a propósito (cláusula sétima, a, do contrato a fl. 04) e se não agiu dessa maneira não poderá agora beneficiar-se de sua incúria.

Assim, conclui-se que por qualquer ângulo de análise a conclusão será a de que o acolhimento da pretensão deduzida é de rigor, indo a obrigação da ré além da que admitiu a fl. 23, item 2.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar a ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 2.524,08, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, 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.



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

Publique-se e intímese.

São Carlos, 28 de setembro de 2018.

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