



**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**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **0003018-24.2016.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **MARIA LUCIA CASTELLAN**  
 Requerido: **Oton Carvalho Assessoria Imobiliária**

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 ter firmado com a ré contrato para administração de imóvel de sua propriedade, o qual foi locado a terceira pessoa.

Alegou ainda que como a ré não fez o pagamento de locativos a que se obrigara ajuizou ação visando a essa finalidade, não tendo a ré cumprido então integralmente o acordo lá firmado.

Ademais, salientou que ela deixou de realizar o pagamento de outros aluguéis.

A ré em contestação não negou que não procedeu aos pagamentos indicados pela autora, mas procurou eximir-se dessa responsabilidade ao atribuir ao inquilino o atraso na quitação da obrigação a seu cargo.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

Não assiste razão à ré, contudo.

Com efeito a cláusula 13ª do instrumento firmado entre as partes (fl. 04) evidencia que a administração do imóvel em apreço se faria pelo sistema do denominado "aluguel garantido".

Isso significa que restou convencionado que a ré pagaria à autora os valores relativos ao aluguel do imóvel independentemente do seu recebimento pelo inquilino.

Ora, diante desse cenário, e sem que se aprofunde o argumento de que o locatário não honrou sua obrigação, é certo que a ré deveria realizar à autora os pagamentos trazidos à colação mesmo diante de eventual inadimplência desse inquilino.

Como há informação de que ao longo de três meses isso não teve vez, além do descumprimento do acordo de fl. 13, prospera a pretensão deduzida para a condenação da ré ao pagamento do valor pleiteado a fl. 01.

Consigno, por oportuno, que a ele se acrescerá a quantia de R\$ 2.100,00 relativa à multa prevista na cláusula 20ª do contrato (fl. 05), porquanto a ré claramente incorreu em inadimplemento contratual (ela não pagou os aluguéis em um primeiro momento, fez acordo sem que o cumprisse integralmente e voltou a não pagar outros aluguéis posteriormente).

Ademais, a menção expressa a esse respeito consta de fl. 01 e foi explicitada na réplica de fls. 34/35, sem que a ré se manifestasse então (fls. 44 e 47).

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes e a inexigibilidade de qualquer débito dele oriundo a cargo da autora, bem como para condenar a ré a pagar à autora a quantia de R\$ 4.966,00, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

Torno definitiva a decisão de fl. 14 e determino a expedição de mandado de levantamento em favor da autora quanto aos valores depositados nos autos.

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

São Carlos, 26 de junho de 2016.

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