



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1013215-84.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Luiz Cândido Rondon Pires**
 Requerido: **Meta Imóveis S/s Ltda - ME**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos,

LUIZ CANDIDO RONDON PIRES ajuizou a presente ação em face de **META IMÓVEIS S/S LTDA.**, alegando, em síntese, que: a) é proprietário da unidade 86, da torre II do Condomínio Green View Residencial; b) em 08.07.2016, celebrou com a empresa requerida contrato de serviços para locação/administração do imóvel, inclusive garantindo o pagamento dos aluguéis; c) no mesmo dia em que as partes firmaram o contrato de administração, a ré firmou um contrato de locação com a pessoa de Eliana Batalha da Silva; d) a ré não exigiu fiança, optando por uma apólice de seguro locação no valor de R\$ 5.000,00; e) a partir do mês de março de 2017, todavia, a inquilina tornou-se inadimplente, deixando de efetuar os pagamentos dos aluguéis e seus acessórios; f) em razão da inadimplência, a ré ajuizou ação de despejo c.c com cobrança de aluguéis, ocasião em que o autor tomou conhecimento acerca do inadimplemento, sendo obrigado a suportar parte desses débitos; g) realizou pesquisas eletrônicas e constatou que já havia outra ação de despejo correndo em face da inquilina, decorrente de outro contrato de locação, tendo deixado vultoso


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

prejuízo em locação anterior, além de possuir inúmeras inscrições do nome em órgãos de proteção ao crédito; h) sobre a contratação do seguro, alega que a empresa recebeu do valor inicial de R\$5.000,00, apenas R\$ 3.000,00, o qual não foi repassado ao autor, sob a justificativa que seria este valor direcionado a cobrir os custos da ação que havia sido ajuizada; i) a partir do ajuizamento da referida ação, o autor deixou de receber os aluguéis e ainda, suportou prejuízos deixados pela inquilina no imóvel; j) requereu por inúmeras vezes o auto de vistoria após a saída da inquilina do imóvel, o que não foi providenciado pela empresa requerida. Requer a procedência do pedido, para que seja rescindido o contrato, e que a ré seja condenada a quantia de R\$ 1.476,00, a título de multa contratual, ao pagamento de R\$5.000,00, referente à garantia locatícia, ao pagamento de danos materiais e lucros cessantes no valor de R\$ 2.400,00 e ao pagamento de indenização por danos morais.

Juntou documentos às fls. 31/94.

A ré, em contestação de fls. 102/111, alegou, em síntese, que: a) quando firmou o contrato de locação com a inquilina, realizou uma pesquisa junto a um sistema específico utilizado por imobiliárias, não constatando nenhuma restrição; b) solicitou à inquilina os documentos para comprovação de sua atividade profissional, ficando claro que ela possuía condições de suportar as despesas decorrentes daquele contrato de locação; c) o título de capitalização foi expedido após análise de todos os documentos, já que houve aprovação do crédito em favor da inquilina. Portanto, não há que se falar em negativação do nome da inquilina à época dos fatos; d) a inquilina efetuou o pagamento da quantia de R\$ 3.000,00, ficando inadimplente em R\$2.000,00; e) mesmo que a inquilina não efetuasse o pagamento dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

aluguéis e encargos no dia correto, o autor nunca deixou de receber esses valores por parte da empresa requerida, que sempre efetuou os pagamentos; f) o valor dado em caução de R\$ 3.000,00 foi usado em sua integralidade para quitar os valores devidos pela inquilina, portanto, totalmente em benefício do autor; g) a demanda interposta em face da inquilina foi em 28.04.2017, fato este que levou a empresa requerida a efetuar os pagamentos dos débitos deixados pela inquilina até a data da interposição da ação, visto que já era cláusula prevista no contrato firmado entre o locador e a ré, tendo o autor arcado com os valores após o término da garantia contratual, que já não era mais de responsabilidade da empresa ré; h) o não fornecimento do auto de vistoria requerido pelo autor, que não foi cedido pela empresa requerida, é devido à dificuldade de acesso aos arquivos da empresa, depois da mudança à época dos fatos; i) o autor não sofreu dano moral. Requereu a improcedência do pedido.

Juntou documentos às fls. 113/155.

Em manifestação de fls. 159/176, a ré juntou novos documentos, dando-se vista ao autor para se manifestar.

Réplica às fls. 178/184.

É o relatório.

FUNDAMENTO e DECIDO.

Julga-se antecipadamente o pedido na forma do artigo 355, I, do NCPC, porque não há a necessidade de produção de outras provas.

De início, indefiro os benefícios da gratuidade de justiça à ré, pois não trouxe aos autos nenhum documento que comprove sua situação de hipossuficiência.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

No mais, pretende o autor a rescisão do contrato de administração celebrado com a ré e a condenação desta ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

Sustenta que outorgou poderes para a ré celebrar contrato de locação de seu imóvel, na qualidade de mandatária.

O autor fundamentou o pedido de rescisão contratual na desídia da ré ao dar em locação seu imóvel a pessoa que apresentava apontamentos contra si, inclusive possuía ação de despejo em decorrência de outro contrato de locação.

O contrato de prestação de serviços para locação/administração de imóvel, celebrado entre as partes, prevê na cláusula 2ª quais as responsabilidades da ré (fls. 31).

A cláusula 3ª do contrato de administração, por outro lado, reza que o prazo do referido contrato coincidirá com o do contrato de locação vigente do imóvel administrado pela administradora, prorrogando-se no caso de prorrogação da locação (fls. 32).

Nada obstante, à época do ajuizamento desta demanda (07.12.2017) a inquilina já não mais residia no imóvel, o que foi afirmado pelo próprio autor (fls. 5, terceiro parágrafo).

A certidão lançada pelo oficial de justiça às fls. 22 dos autos de cumprimento de sentença nº 0008355-57.2017.8.26.0566, que tramitou pela 3ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, que não se encontra juntada nestes autos, sendo, possível, porém, sua visualização no SAJ, dá conta de que a desocupação se deu em 20.10.2017, portanto, antes do ajuizamento desta ação.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Como a cláusula 3ª do contrato de administração prevê expressamente a validade do referido contrato até o término do contrato de locação, têm-se que, uma vez rescindido o contrato de locação, não há falar-se em rescisão do contrato de administração, tendo em vista que, automaticamente, já se encontra rescindido por força da referida cláusula.

Assim, falta ao autor interesse de agir com relação ao pedido de rescisão contratual.

Por outro lado, pretende o autor a condenação da ré ao pagamento da multa contratual prevista na cláusula 7ª, correspondente a 12 vezes o valor da taxa de administração, o que importa em R\$ 1.476,00.

O contrato de administração, de fato, prevê na cláusula 7ª:

“Na hipótese de infração do presente contrato por quaisquer das partes, pagará a parte infratora (a que der causa à infração) à inocente multa correspondente a 12 (doze) vezes o valor da taxa de administração pactuada, que será paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido do contrato, além das perdas e danos a serem apuradas em Ação Judicial própria.”

Para que o autor tenha direito à referida multa, necessário comprovar-se a infração contratual.

Segundo a ré, ela garantiu o pagamento dos aluguéis e encargos da locação até a data da propositura da ação de despejo.

A ação de despejo, segundo o próprio autor, foi ajuizada em 28.04.2017 (fls. 3, terceiro parágrafo).

Em consulta ao SAJ, verifiquei que, de fato, a ação de despejo foi ajuizada em 28.04.2017.

Dessa maneira, à ré, competia garantir o pagamento dos alugueres e encargos locatícios até a data do ajuizamento da ação de despejo,

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

de acordo com a cláusula 8ª, parágrafo único, do contrato de administração, ou seja, até 28.04.2017.

Mas isso não basta. A ré tinha por obrigação efetuar pesquisas idôneas que demonstrassem o perfil do inquilino pretendente à locação do imóvel pertencente ao autor. As pesquisas por ela juntadas não são suficientes para tanto.

Veja-se a pesquisa de pendência financeira de fls. 151, no campo de pesquisa de protestos estaduais, há a informação de que “nenhum estado foi selecionado para esta consulta”.

A ré também abriu mão da exigência de fiador, preferindo optar pelo seguro caução (fls. 49/58), no valor de R\$ 5.000,00, todavia, concretizou o contrato de locação mediante o depósito de apenas R\$ 3.000,00 (fls. 56).

A consulta colacionada pelo autor às fls. 59/60 demonstra que a inquilina possuía diversos protestos (fls. 60).

A consulta de processos realizada junto ao sítio do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, juntada às fls. 61/63, comprova que a inquilina tinha contra si uma ação de despejo por falta de pagamento.

Embora a ré tenha garantido, em tese, os aluguéis e os encargos locatícios, o autor suportou prejuízos porque a inquilina apenas desocupou o imóvel em 20.10.2017.

Dessa maneira, a ré não foi zelosa na administração do imóvel que lhe foi conferida pelo autor, razão pela qual deve suportar o ônus de sua desídia, motivo pelo qual de rigor a procedência do pedido de condenação da multa contratual prevista na cláusula 7ª (fls. 32), no montante de R\$ 1.476,00.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Pretende o autor, ainda, a condenação da ré ao pagamento da quantia de R\$ 5.000,00, referente à garantia locatícia não efetivada.

O artigo 38, § 2º, da Lei n. 8.245/1991, reza que “a caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva”.

Ainda que o valor total da caução tivesse sido depositado pela inquilina, não poderia o locador ou o administrador apropriar-se do valor depositado, uma vez que a caução é garantia da locação.

Esse valor deve ser objeto de penhora na ação de despejo por falta de pagamento e utilizado para ressarcir os prejuízos decorrentes da locação suportados pelo locador.

Considerando a desídia da administradora do imóvel, ora ré, na escolha do inquilino e na exigência do valor da caução, deve ela arcar com o ônus de garantir a locação mediante o pagamento da quantia de R\$ 5.000,00 em favor do autor, com atualização deste a data do contrato e juros de mora a partir da citação.

Pretende o autor, ainda, a condenação da ré ao pagamento de indenização pelos danos materiais e lucros cessantes.

Os danos materiais são aqueles suportados pelo autor para deixar o imóvel nas mesmas condições do início do contrato de locação.

O autor instruiu o feito com os recibos e documentos de fls. 83/86, totalizando a quantia de R\$ 1.819,20, que teriam sido gastos com o reparo do imóvel.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Não há termo de vistoria final. Assim, esse valor deve ser aceito como o que foi efetivamente gasto pelo autor com os reparos do imóvel, devendo incidir a atualização monetária desde a data do desembolso das despesas e acrescido de juros de mora a partir da citação.

Por fim, pretende o autor a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais.

O autor, todavia, não demonstrou em que consistiram os alegados danos morais, tarefa que lhe competia, uma vez que não se trata de responsabilidade objetiva.

O conflito havido entre o autor, a ré e a locatária não ultrapassou a esfera do mero aborrecimento, comum no cotidiano do ser humano.

A jurisprudência tem afastado a condenação por danos morais em caso de mero aborrecimento. Esse é o caso dos autos.

Nesse sentido: “Locação de imóveis. Cobrança de alugueres e encargos cumulada com indenização por danos materiais e morais. Demanda ajuizada em face da administradora do imóvel locado e da locatária e dos respectivos fiadores. Ação julgada parcialmente procedente. Inexistência de cerceamento de defesa. Elementos que indicam desídia no cumprimento dos deveres da mandatária. Responsabilidade pelos prejuízos sofridos pelo locador. Ausência de fundamento, porém, para devolução da taxa de administração durante a vigência do contrato. Indenização. Danos efetivamente constatados e reconhecidos no imóvel locado. Redução do seu montante. Ausência de fundamento para pedido de reembolso em dobro das faturas pagas das contas de água e de luz. Não cabimento de multa compensatória em locação prorrogada por tempo indeterminado. Ausência de dano moral passível de ressarcimento. Improvimento do recurso do autor e


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

provimento parcial daquele da co-ré. A responsabilidade da co-ré Christina Etto Imóveis S/C pelos prejuízos materiais restou corretamente reconhecida. Sua conduta desidiosa, no trato dos interesses de seu cliente, contribuiu decisivamente para a controvérsia instaurada, tanto assim que não se sabe ao certo da data da entrega das chaves, elaborando, ainda, termo de acordo quando não havia concordância do mandante. Não há razão para devolução da taxa de administração. A imobiliária, bem ou mal, administrou o imóvel e deve receber remuneração pelos serviços prestados. Falta amparo legal na pretensão de obter reembolso em dobro dos valores despendidos com pagamentos das faturas de consumo de água e de luz deixadas pela locatária, pouco importando a existência de cláusula contratual específica, obrigando a locatária a exhibir, no ato da entrega das chaves, as três últimas contas e caução para pagamento de contas futuras. A multa compensatória não prevalece em contrato de locação prorrogado por tempo indeterminado. **O conflito gerado entre as partes não autoriza reconhecimento de ofensa ao direito de personalidade do autor, tratando-se de mero aborrecimento ou incômodo. As divergências entre locador, locatário, fiadores e administradora fazem parte do cotidiano da vida em sociedade e não ultrapassam os limites geradores do direito à indenização por dano moral.**” (TJSP; Apelação Com Revisão N/A; Relator (a): Kioitsi Chicuta; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; N/A - N/A; Data do Julgamento: 17/07/2008; Data de Registro: 22/07/2008).

Pelo exposto, **JULGO PROCEDENTE** na maior parte o pedido inicial, para o fim de: a) condenar a ré ao pagamento da multa contratual no valor de R\$ 1.476,00, devidamente atualizada desde a data do ajuizamento e acrescido de juros de mora a partir da citação; b) condenar a ré

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

ao pagamento da quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), com atualização deste a data do contrato e juros de mora a partir da citação; c) condenar a ré ao pagamento de indenização, a título de danos materiais, no valor de R\$ 1.819,20, com atualização monetária desde a data do desembolso das despesas e acrescido de juros de mora a partir da citação. Julgo improcedente o pedido de indenização por danos morais. Reconheço ser o autor carecedor de ação quanto ao pedido de rescisão contratual dada a falta de interesse de agir, julgando extinto esse pedido sem resolução do mérito.

Sucumbente na maior parte, condeno a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 15% do valor da condenação.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 18 de abril de 2018.

Juiz(a) **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

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