



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: **1001504-87.2014.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Compra e Venda**
Requerente: **André Henrique Serantola**
Requerido: **São Carlos Consultoria Imobiliária 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 contrato com a ré para a administração de imóvel locado por ela.

Alegou ainda que a ré garantiu o pagamento dos aluguéis e demais encargos, mas não cumpriu tal obrigação na forma do que especificou.

Almeja à rescisão do referido contrato e ao ressarcimento dos danos que a ré lhe causou.

Os termos do instrumento firmado entre as partes são incontroversos, extraindo-se deles a garantia, pela ré, do pagamento dos aluguéis, despesas de água e energia elétrica e despesas de condomínio.

Por outro lado, não se estabeleceu dúvida quanto ao fato do inquilino ter desocupado o imóvel sem pagar quatro aluguéis.

Sustentou a ré em contestação que isso decorreu de entendimento entre o autor e o inquilino porque o primeiro desejava vender o imóvel já desocupado.



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

Acrescentou que nesse ajuste ficou combinada a isenção no pagamento dos aluguéis pelo inquilino, o que foi refutado pelo autor em réplica.

Nesse cenário, tocava à ré demonstrar o que asseverou, por força do que dispõe o art. 333, inc. II, do Código de Processo Civil, mas ela não se desincumbiu desse ônus porque nada de material amealhou aos autos para ao menos conferir verossimilhança à sua explicação e também porque não demonstrou interesse no alargamento da dilação probatória (fls. 70 e 73).

Conclui-se, portanto, que o autor faz jus ao recebimento da verba no particular pleiteada.

A mesma solução apresenta-se aos demais pedidos do autor.

A necessidade de reforma do imóvel não foi impugnada de maneira consistente pela ré, a exemplo do documento de fl. 25.

O descumprimento do contrato pela ré transparece claro, de sorte que a rescisão do mesmo é de rigor com a imposição a ela da multa prevista para alternativa dessa natureza.

Por fim, a inscrição do autor perante órgãos de proteção ao crédito está patenteada a fl. 26 precisamente por débitos que seriam garantidos pela ré.

É o que basta à configuração de danos morais passíveis de ressarcimento, de acordo com pacífica jurisprudência:

“Consoante jurisprudência firmada nesta Corte, o dano moral decorre do próprio ato lesivo de inscrição indevida junto aos órgãos de proteção ao crédito, independentemente da prova objetiva do abalo à honra e à reputação sofrida pela autora, que permite, na hipótese, facilmente presumir, gerando direito ao ressarcimento” (REsp 679.166/MT, Rel. Min. **JORGE SCARTEZZINI**).

“Em se tratando de cobrança indevida, de rigor o reconhecimento de que a inscrição do nome do apelante no rol dos inadimplentes foi também indevida, daí decorrendo o dano moral por ele reclamado, passível de indenização. É entendimento pacífico do Colendo Superior Tribunal de Justiça que nos casos de protesto indevido de título ou inscrição irregular em cadastros de inadimplentes o dano moral configura-se in re ipsa, prescindindo de prova, ainda que a prejudicada seja pessoa jurídica” (AgRg no REsp 860.704/DF, Rel. Min. **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**).

No mesmo sentido: REsp. 110.091-MG, Rel. Min. **ALDIR PASSARINHO JÚNIOR**; Resp. nº 196.824, Rel. **CÉSAR ASFOR ROCHA**; REsp. 323.356-SC, Rel. **ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO**).



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

O valor da indenização, todavia, não poderá ser o proclamado pelo autor, que transparece excessivo.

Assim, à míngua de preceito normativo que discipline a matéria, mas atento à condição econômica das partes e ao grau do aborrecimento experimentado, de um lado, bem como à necessidade da fixação não constituir enriquecimento indevido da parte e nem aviltar o sofrimento suportado, de outro lado, arbitro a indenização devida ao autor em R\$ 3.000,00 (três mil reais).

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para: 1) declarar a rescisão do contrato firmado entre as partes por culpa exclusiva da ré, a qual pagará ao autor a quantia de R\$ 875,00, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e de juros de mora, contados da citação; b) condenar a ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 8.755,65, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e de juros de mora, contados da citação; c) condenar a ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 3.000,00, acrescida de correção monetária, a partir desta data, e juros de mora, contados da citação, atualizado desde a propositura da ação.

Caso a ré não efetue os pagamentos no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, o montante da condenação será acrescido de multa de 10% (art. 475-J do CPC).

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, 09 de setembro de 2014.

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