



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: **1000873-41.2017.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Perdas e Danos**
Requerente: **Elisabete Rodrigues Mucchiani**
Requerido: **Sao Carlos Consultoria Imobiliaria 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 a autora alegou ter celebrado com a ré contrato para que administrasse imóvel de sua propriedade, mas ela ao final da locação deixou de cumprir obrigações que especificou.

Almeja ao ressarcimento dos danos materiais e morais que suportou.

O instrumento firmado entre as partes está cristalizado a fls. 07/08.

Dele consta, dentre outras, a obrigação da ré em realizar vistorias no imóvel (cláusula II, i), bem como a de propor ações em nome da autora visando ao recebimento de débitos apurados (cláusulas II, h, e V).


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

Assentadas essas premissas, sustenta a autora que ao término da locação concretizada por intervenção da ré ela não vistoriou o imóvel e tampouco realizou a cobrança dos valores necessários à reparação do mesmo, decorrentes da desídia da antiga inquilina.

Quanto ao primeiro aspecto, patenteou-se o descumprimento do dever assumido pela ré, porquanto nada indica a realização da indispensável vistoria quando o imóvel foi desocupado.

O documento de fls. 09/10 refere-se a análise feita no início da aludida locação e o de fl. 12 encerra diligência realizada exclusivamente pelo marido da autora, sem participação da ré.

É certo que o seu representante em depoimento pessoal fez menção à elaboração dessa vistoria, mas como ela não foi ameahada se reputa que na realidade não teve vez.

Por outro lado, os danos no imóvel perpetrados pela antiga locatária estão satisfatoriamente demonstrados.

Refletem-se nas fotografias de fls. 22/43 e atinam a aspectos não contemplados na vistoria cristalizada a fls. 09/10 nem mesmo diante dos aspectos assinalados pelo réu a fls. 55/56.

Significa dizer que os pontos realçados na peça de resistência, presentes quando do início da relação locatícia, não guardam pertinência com os danos apurados ao seu final, esses relativos a situações anteriormente inexistentes.

A maior evidência a esse respeito reside no depoimento pessoal do representante legal da ré, ocasião em que reconheceu problemas no portão, em porta lateral com ferrugem, em lâmpadas da garagem e dos fundos que não funcionavam, em parte do reboque que "esfarelava" e em marcas de óleo na garagem, apurados somente depois da desocupação do imóvel pela inquilina.

Percebe-se, ademais, que em tal depoimento o ponto principal de discórdia do representante da ré se volta ao valor para o reparo desses problemas (indicou que seria em torno de R\$ 1.000,00), inferior ao pleiteado na petição inicial.

Diante desse cenário, e sendo incontroverso que a ré não perpetrrou a cobrança do que seria preciso para o retorno do imóvel ao *status quo ante*, transparece aí novo descumprimento de obrigação contratual ajustada a seu cargo.

O quadro delineado impõe o acolhimento da postulação vestibular relativamente à reparação dos danos materiais suportados pela autora.

É forçoso reconhecer que ao menos na espécie vertente a ré não desempenhou suas funções com o esperado zelo, de modo que haverá de ressarcir à autora os prejuízos que experimentou a esse título.


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

Eles estão patenteados nos documentos de fls. 16/18, em consonância com os danos elencados pela autora, e não foram impugnados específica e concretamente por outros que se lhe contapusessem.

Solução diversa aplica-se ao pedido de reparação dos danos morais.

Sabe-se que a vida em sociedade nos dias de hoje é permeada de transtornos e frustrações, muitas vezes causadas por ações inadequadas de terceiros.

Entretanto, somente aquelas extraordinárias, realmente graves e que propiciem sofrimento profundo que provoque consistente abalo emocional podem dar causa à indenização por danos morais, como preconiza a doutrina sobre o assunto:

“Só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimentos, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos.” (SÉRGIO CAVALIERI FILHO *in* “Programa de Responsabilidade Civil”, Ed. Malheiros, 2004, p. 98).

“Propugnar pela ampla ressarcibilidade do dano moral não implica no reconhecimento de todo e qualquer melindre, toda suscetibilidade acerada, toda exaltação do amor próprio, pretensamente ferido, a mais suave sombra, o mais ligeiro roçar de asas de uma borboleta, mimos, escrúpulos, delicadezas excessivas, ilusões insignificantes desfeitas, possibilitem sejam extraídas da caixa de Pandora do Direito, centenas de milhares de cruzeiros.” (ANTÔNIO CHAVES *in* “Tratado de Direito Civil”, Ed. RT, 1985, p. 637).

A jurisprudência caminha nessa mesma direção:

“(...) os dissabores e incômodos quiçá vivenciados pelo autor não constituíram nada mais do que percalços do cotidiano que facilmente podem (e devem) ser absorvidos, tendo em vista que não exorbitam aquilo que deve ser tolerado na vida em sociedade. Danos morais não verificados” (STJ – Agravo de Instrumento nº 995/427/RS – Decisão do Rel. Min. HUMERTO



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

GOMES DE BARROS – DJ 26.02.2008).

“O mero dissabor não pode ser alçado a condição de dano moral. Indevido falar-se em dano moral presumido na hipótese dos autos. O aborrecimento do consumidor não induz automaticamente à indenização. Não há elementos nos autos aptos a atribuir relevância jurídica a este evento. O autor não sofreu prejuízo moral, humilhação, vergonha ou constrangimento públicos, tampouco houve inscrição em órgãos de restrição ao crédito” (...) (STJ – REsp nº 905.289/PR – Rel. Min. **HUMBERTO GOMES DE BARROS** – DJ 20.04.2007).

Assim, os aborrecimentos, a irritação e mesmo a frustração da autora podem até ter sucedido, mas não são suficientes para gerar o direito à indenização por danos morais porque estão muito mais próximos dos entevos que corriqueiramente acontecem.

Deles não adveio, ademais, nenhuma outra consequência concreta que fosse tão prejudicial à autora, inexistindo comprovação segura de que a hipótese extravasou o âmbito do descumprimento de obrigação contratual.

Calha registrar 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, de modo que não vinga esse pedido da autora, nem mesmo à luz da questão envolvendo a titularidade de faturas de energia elétrica porque ela seria insuficiente, por si só, para a configuração dos danos morais.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré a pagar à autora a quantia de R\$ 3.153,09, 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.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 23 de agosto de 2017.



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

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