

**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: **1004450-27.2017.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**
Requerente: **Nivaldo Carlos Meneghelli Junior**
Requerido: **Valor Consultoria Imobiliaria Ltda**

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 firmado contrato de locação por intermédio da ré.

Alegou que tendo em vista não mais ter conseguido localizar a locatária, ingressou com a presente ação, almejando ao ressarcimento de danos materiais e morais, tendo em vista a falha na prestação do serviços a cargo da ré.

Ressalvou que a locatária era funcionária da ré, figurando como “fiança/garantia” a folha de pagamento dela, no entanto, houve a



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

demissão da locatária dos quadros de funcionário da ré, sendo que essa não providenciou a desocupação do imóvel já que deixou de existir a “garantia”, configurando sua negligência a espécie.

A ré é Revel.

Todavia, reputo que a pretensão não prospera.

Com efeito, o documento de fl. 06/12 demonstra que a relação jurídica estabelecida na espécie vertente envolveu o autor, na condição de locador do imóvel, e Michelle Aparecida Lobo, como locatária.

A intervenção da ré deu-se enquanto procuradora do autor, de sorte que se reconhece que ela não agiu em nome próprio na transação, mas em de terceira pessoa.

Embora o contrato em questão tenha atribuído como garantia/fiança a folha de pagamento da locatária em face da ré, não há nele a transferência dos riscos, ficando exclusivamente o ônus a ser suportado por aquele que é parte na locação.

Não há que se atribuir à requerida a responsabilização por eventual falha na prestação dos serviços, com relação a inadimplência do contrato, sendo oponíveis apenas à locatária e eventuais fiadores, o que não foi sequer convencionado.

A propósito:

APELAÇÃO CÍVEL PRESTAÇÃO SERVIÇOS POR ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LOCAÇÃO AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DA IMOBILIÁRIA PELA INADIMPLÊNCIA DA LOCATÁRIA. Inexistência de assunção da responsabilidade pelos débitos locatícios por parte da imobiliária. Inadimplência do inquilino afeta à álea do negócio jurídico, vale dizer, o risco, no contrato, é do locador. Aplicação do disposto no art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça. RECURSO DESPROVIDO. (TJ-SP - APL: 00081769720108260363 SP 0008176-97.2010.8.26.0363, Relator: Antônio Nascimento, Data de Julgamento: 14/08/2013, 26ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/08/2013)

Consequentemente, no que tange ao pedido de indenização por danos morais, é de salientar que os danos suportados pelo autor não configuram hipótese de dano moral, pois a situação não ultrapassa o limite do mero aborrecimento e transtorno não relevante juridicamente e logo não indenizável, tratando-se, em verdade, de reflexos puramente patrimoniais decorrentes do risco natural do negócio.

Isto posto, **IMPROCEDENTE** a ação, mas 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.



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

São Carlos, 30 de agosto de 2017.

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