



**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: **0004535-64.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**  
 Requerente: **Lourdes Aparecida Scalla Botelho e outro**  
 Requerido: **Imobiliária Cardinali S/S Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

**Dispensado o relatório. Decido.**

**Lido o pedido inicial de página 01, com os esclarecimentos de página 104,** verificamos que, neste caso, as autoras pedem a condenação da imobiliária ré ao pagamento dos aluguéis relativos ao período compreendido entre a entrega das chaves, pelo inquilino, à imobiliária, e a entrega das chaves, pela imobiliária, às autoras-locadoras.

O montante postulado pelas autoras, a esse título, conforme página 104, é de R\$ 4.713,33, correspondendo a dois meses mais o proporcional até a entrega das chaves, pela imobiliária, às autoras-locadoras, em 21.06.2016.

**As autoras, nas manifestações de páginas 71/73 e 104,** além do pedido dos aluguéis, requerem ainda que a ré seja condenada a comprovar a quitação dos serviços realizados por terceiro, de reparos na casa, e o reembolso das despesas de corte e religação de água do imóvel.

**Quanto ao primeiro desses requerimentos,** sequer há necessidade de apreciação pelo juízo, vez que o prestador de serviço, ouvido em audiência, fls. 170/171, foi bastante claro quanto ao fato de que não há qualquer saldo a receber de quem quer que



**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**

seja. Não há risco, portanto, de as autoras serem demandadas por ele.

**Quanto ao segundo desses requerimentos**, não poderá ser objeto de julgamento, porque no pedido inicial, de página 01, nada foi solicitado a esse título, ficando evidente, pela sua leitura, que as autoras pediam apenas os aluguéis.

O juiz, nesse caso, não pode examinar o requerimento novo, apresentado incidentalmente no curso do processo, por conta da incidência do disposto no art. 492 do Código de Processo Civil, *in verbis*:

**Art. 492. É vedado ao juiz proferir decisão de natureza diversa da pedida, bem como condenar a parte em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado.**

Prosseguindo, a questão controvertida é a seguinte: a ré, imobiliária, possui alguma responsabilidade pelo pagamento dos aluguéis relativos ao período entre a entrega das chaves pelo inquilino e a entrega das chaves por ela, ré, às autoras-locadoras?

Cabe frisar, de proêmio, que **as obrigações contratuais da imobiliária e administradora (conforme contrato de páginas 98/99) não se confundem, em absoluto, com as obrigações contratuais da seguradora.**

A imobiliária não assumiu qualquer obrigação de cobrir riscos de inadimplemento ou de condutas lesivas do inquilino.

Nesse sentido, a responsabilidade da imobiliária pressupõe e exige que ela tenha falhado na prestação de seus serviços, à luz dos contratos celebrados, tendo em conta o disposto no art. 20 do Código de Defesa do Consumidor.

Num primeiro momento, observo que o aluguel garantido, previsto no contrato de administração da locação, tem como seu termo final a entrega das chaves, pelo inquilino, à imobiliária, e não a entrega das chaves, pela imobiliária, às autoras-locadoras.



**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**

Nesse sentido, a Cláusula 16, página 99:

**"Fica contratado entre as partes que o aluguel do imóvel objeto deste contrato será garantido ao proprietário pela administradora até a entrega das chaves do imóvel pelo locatário à administradora".**

Num segundo momento, observo que o seguro de fiança locatícia, conforme a Cláusula IV do contrato de locação, página 5, é expressa no sentido de que o termo final de vigência da cobertura corresponde à entrega das chaves, pelo locatário, à administradora. Com efeito:

**"Outrossim, declara(m) mais que a presente fiança se estenderá até a entrega das chaves, por parte do locatário, mesmo que depois de findo o prazo estipulado no contrato de locação ..."**

O problema é que, nos termos de disposição contida no Item XII do contrato de locação, na página 7, **quem recebe as chaves do locatário, em nome das locadoras, é a administradora.**

Tal situação geraria a possibilidade de a administradora e imobiliária responder por eventuais aluguéis se ela indevidamente recebesse as chaves, isto é, se deixasse de recusar o recebimento das chaves quando, por diligência, houvesse de adotar essa providência de recusa, no interesse das locadoras e proprietárias.

Faz-se necessário apurar, pois, se, em razão dos danos havidos no imóvel, a imobiliária poderia, legitimamente, recusar o recebimento das chaves, **enquanto os reparos não fossem efetivados**, providência que, desde que legítima, impediria o rompimento do vínculo contratual e, assim, garantia a permanência da cobertura dos aluguéis, por parte da seguradora.



**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**

Nesse tema, a jurisprudência **não favorece** as autoras. Com efeito, é pacífico nos tribunais que **o locador não pode recusar o recebimento das chaves sob o argumento de que, antes, o inquilino deve efetivar reparos no imóvel, ou mesmo pagar débitos pendentes de aluguel, contas de consumo, etc.**

Nesse sentido, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

**Agravo de instrumento. Locação de imóvel. Ação consignatória de chaves. Pedido de tutela de urgência indeferido. Locatária que, no entanto, tem o direito de restituir o imóvel a qualquer tempo, ainda que existam débitos ou obrigações pendentes, os quais devem ser exigidos em ação própria. Recusa injustificada no recebimento das chaves. Tutela concedida. Recurso provido. (Ap. 2163216-50.2016.8.26.0000, Rel. Ruy Coppola, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 24/11/2016)**

**APELAÇÃO – LOCAÇÃO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – EMBARGOS DO DEVEDOR. Recusa injustificada do recebimento das chaves pelo locador. Alegação quanto a perdas e danos. Pendência que não dispensa a discussão em ação autônoma. Direito do locatário de resilir a avença (art. 4º, da Lei Federal 8.245/91). Multa indevida. Sentença de extinção da execução mantida, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça. RECURSO DESPROVIDO. (Ap. 0008606-21.2013.8.26.0597, Rel. Antonio Nascimento, 26ª Câmara de Direito Privado, j. 10/11/2016)**



**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**

**PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. CONSIGNATÓRIA DE CHAVES. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. DIREITO POTESTATIVO DO LOCATÁRIO. DECISÃO MANTIDA. 1. A entrega de chaves constitui direito potestativo do locatário e marca o fim da relação locatícia, não sendo lícito ao senhorio condicionar o recebimento à verificação do estado de conservação do imóvel ou ao pagamento de quaisquer verbas. Eventual ressarcimento por supostos danos ao imóvel deve ser pleiteado em ação própria. 2. A verificação da recusa no recebimento das chaves tem repercussão na distribuição dos ônus sucumbenciais, com atenção ao princípio da causalidade, e não atinge o interesse processual da locatária, ora agravante. 3. Liminar revogada. Recurso improvido. (Ap. 2152380-18.2016.8.26.0000, Rel. Artur Marques, 35ª Câmara de Direito Privado, j. 07/11/2016)**

**LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - Ação de consignação de chaves - Recusa da locadora ao recebimento das chaves, sob a alegação de existência de danos no imóvel, bem como de débitos pendentes - Inadmissibilidade - Injusta recusa - Eventual prejuízo a ser perseguido em ação própria - Inexistindo causa justa para a não recuperação da posse do imóvel locado por parte do senhorio, é de se reputá-lo em mora, a partir do depósito judicial das chaves, reconhecendo-se que a obrigação**



**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**

**contratual do locador cessa a partir de então – Sentença mantida - Recurso improvido. (Ap. 0009268-54.2012.8.26.0650, Rel. Carlos Nunes, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 04/10/2016)**

**APELAÇÃO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C CONSIGNAÇÃO DE PAGAMENTO. Recusa no recebimento das chaves sob a alegação da necessidade de reparação no imóvel. Inexistência de justa causa dos Locadores. Recusa ilegítima. Locatário que possui o direito subjetivo de rescisão do contrato de locação, nos moldes estabelecidos pelo artigo 23, inciso III, da Lei nº 8.245/91. Eventuais despesas devem ser discutidas em ação autônoma. Precedentes. Litigância de má-fé não configurada. SENTENÇA MANTIDA, inclusive por seus próprios fundamentos, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno desta Corte. RECURSO DESPROVIDO. (Ap. 0005093-51.2011.8.26.0650, Rel. Azuma Nishi, 25ª Câmara de Direito Privado, j. 14/07/2016)**

Tem-se, portanto, que não houve falha, por parte da imobiliária, no fato de receber as chaves do inquilino, com isso pondo fim ao vínculo locatício e, em decorrência, afastando, a partir desse momento, a cobertura do seguro.

Prosseguindo, outra alegação que aportou aos autos foi no sentido de que a **conclusão dos reparos no imóvel** demorou muito, assim como a **entrega das chaves às autoras**, e que qualquer uma dessas situações seria suficiente para obrigar a ré a pagar os aluguéis postulados.



**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**

Todavia, com todas as vênias e o merecido respeito e consideração às autoras, no que diz respeito à demora para os reparos (a) emerge dos autos, ainda que com a intermediação da imobiliária, a responsabilidade pelos reparos era da seguradora, que cobria os respectivos serviços, sendo que a seguradora – e não a imobiliária – é quem atrasou a aprovação do orçamento – cerca de um mês – para que o prestador de serviço iniciasse a execução (b) os serviços, propriamente ditos, levaram cerca de 01 mês, tempo condizente com a quantidade de reparos a realizar, para tanto basta verificar os problemas listados no auto de vistoria final, páginas 34/38, e também o depoimento do prestador, páginas 170/171.

Sendo assim, não se vislumbra responsabilidade da ré pelo atraso.

Quanto ao atraso para a entrega das chaves, às autoras, pela ré, embora haja *indícios de que a ré falhou no seu dever de informar corretamente as autoras a propósito de que as chaves estavam à disposição delas para retirada*, não foi demonstrado o dano alegado, correspondente aos aluguéis dos meses de abril, maio e parcial de junho.

Não veio prova, indício ou demonstração alguma de que, se as autoras tivessem recebido as chaves, por exemplo, já em março, conseguiriam reparar o imóvel mais rapidamente e, mais importante, que efetivamente conseguiriam alugá-lo com tanta rapidez para, já em abril, maio ou junho estarem recebendo aluguéis.

Isto porque, como visto acima, a obrigação do inquilino de pagar aluguéis perdura até a entrega das chaves; a partir daí, o inquilino responde apenas por perdas e danos apenas.

Esses "aluguéis" postulados pelas autoras são, portanto, lucros cessantes, essa a sua verdadeira natureza jurídica; não correspondem a "aluguéis" fundados no vínculo contratual.

Ora, os lucros cessantes, nos termos do art. 402 do Código Civil, não são





**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**

**lucros hipotéticos, e sim lucros razoáveis**, isto é, valores que a parte deixou de receber porque, num prognóstico sério de razoabilidade, conclui-se pela probabilidade de que realmente os perceberia.

Dispõe o art. 402 do Código Civil:

**Art. 402. Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar.**

Consequentemente, é forçoso concluir, **nos limites do que foi pedido**, que as autoras não titularizam o direito de serem indenizadas, pela ré, no valor correspondente aos meses de abril, maio e parte de junho, pelo fato de o imóvel não estar, nesse período, em condições de ser alugado.

Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE a ação movida por LOURDES APARECIDA SCALLA BOTELHO e IVANI TERESINHA SCALLA VULCANI contra IMOBILIÁRIA CARDINALI LTDA.

Sem verbas sucumbenciais, no juizado, em primeiro grau.

P.I.

São Carlos, 07 de dezembro de 2016.

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