

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1007535-55.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Marcos Antonio Chiodi**  
 Requerido: **Maria Aires Serviços Imobiliários Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Leonardo Christiano Melo**

Vistos.

**MARCOS ANTÔNIO CHIODI** propôs ação em face de **MARIA AIRES SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA** postulando: a) indenização por danos materiais no valor de R\$ 15.656,49; b) indenização por dano moral. Com a inicial, juntou documentos.

Citada, a requerida contestou (pp. 91/98). Em preliminar, arguiu a ilegitimidade de parte e inépcia da inicial. No mérito, sustentou, em suma, que a responsabilidade pelos danos mencionados na exordial é do locatário, pugnando pela improcedência.

Réplica à fls. 150/151.

As partes manifestaram o interesse no julgamento antecipado.

É o relatório. Fundamento e DECIDO.

De rigor o julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois suficiente a prova documental produzida para dirimir as questões de fato e de direito suscitadas.

Acrescento que "a necessidade da produção de prova há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique em cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do Magistrado" (STF - RE 101.171-8-SP).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

A parte autora fundamenta seu pedido no instrumento particular de procuração celebrado entre as partes, o qual conferiu à ré o poder de administração sobre o imóvel lá citado. Portanto, há relação jurídica material da ré para com o requerente, tornando-a legítima para ser demandada nesta ação. O mais é afeto ao mérito da ação.

A pretensão é improcedente.

O autor busca indenização por danos materiais, em razão de sucessivos atrasos no pagamento dos aluguéis, contas de consumo e avarias ao imóvel.

Ao analisar o contrato juntado às fls. 127/129, não verifico nenhuma cláusula estipulando sobre a responsabilidade da ré quanto a eventuais danos materiais. Ao contrário, a cláusula 18 estipula que a responsabilidade pelos danos causados por atrasos de pagamento e demais contas de consumo é única e exclusivamente aos locatários.

Portanto, não cabe à mandatária arcar com os danos materiais, uma vez que não foi ela quem os causou, tampouco deu causa para isso.

Vejamos o entendimento deste E. Tribunal, que se alinha neste sentido:

**RESPONSABILIDADE CIVIL. Locação residencial. Danos ao imóvel causados pelo locatário. Ausência de responsabilidade da imobiliária, administradora. Indenização indevida. Sentença correta. Recurso não provido. ( Relator: Gilson Delgado Miranda; Comarca: São Bernardo do Campo; Órgão julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 10/05/2016; Data de registro: 11/05/2016)**

**LOCAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Responsabilidade da Administradora da locação por danos ocorridos no imóvel e não reparados. Patente ilegitimidade passiva "ad causam". A responsabilidade pela reparação de danos causados no imóvel com o uso é do locatário e não da Administradora do negócio jurídico, mera mandatária do locador para fins de desenvolvimento da execução regular do negócio.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

**Precedentes do C. STJ e deste E. TJSP. RECURSO DO AUTOR NÃO PROVIDO, com observação. (Relator(a): Berenice Marcondes Cesar; Comarca: Araras; Órgão julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 26/04/2016; Data de registro: 27/04/2016)**

Pelo artigo 667 do CC, vê-se que o mandatário é responsável pelos danos que causar por sua culpa. Extrai-se dos documentos juntados aos autos, em especial as notificações e andamentos relativos ao processo judicial de cobrança dos valores postulados, que a ré agiu de acordo com o contrato, diligenciando em sentido positivo para a correta administração do bem. Tais documentos comprovam as inúmeras vezes em que os locatários ficaram inadimplentes e, conseqüentemente, as vezes em que a ré agiu para atender os interesses do autor.

A pesquisa juntada à fls. 12 não demonstra, por si só, atuação culposa. Mesmo porque o autor teve ciência de quem seria o locatário ao firmar o contrato de fls. 21/24.

Não vislumbro culpa na conduta da ré que justifique a imposição de danos morais ou materiais. Desse modo, é de rigor a improcedência do pedido.

Por fim, em observância ao disposto no art. 489, §1º, inciso IV, do novo Código de Processo Civil, registro que os demais argumentos apontados pelas partes, não são capazes de infirmar a conclusão acima. Nessa linha:

**“O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. O julgador possui o dever de enfrentar apenas as questões capazes de infirmar (enfraquecer) a conclusão adotada na decisão recorrida. Assim, mesmo após a vigência do CPC/2015, não cabem embargos de declaração contra a decisão que não se pronunciou sobre determinado argumento que era incapaz de infirmar a conclusão adotada.”** (STJ. 1ª Seção. EDcl no MS 21.315-DF, Rel. Min. Diva Malerbi, julgado em 8/6/2016 - Informativo 585).

Diante do exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** a pretensão, nos termos do artigo 487, inciso I, do Novo Código de Processo Civil.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Condeno a parte autora ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §§ 2º e 6º do Novo Código de Processo Civil, considerando a ausência de prova técnica, desnecessidade de colheita de provas orais, o tempo de duração do processo em primeiro grau, o trâmite digital e o fato de que o advogado dos autores patrocinou a causa no mesmo foro em que estabelecido.

Transitada em julgado, certifique-se. Nada requerido, arquivem-se.

**P.I.C**

São Carlos, 10 de fevereiro de 2017.

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