



**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: **1002577-55.2018.8.26.0566**  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Prestação de Serviços**  
Requerente: **Agnesia Mariano Brisolari e outros**  
Requerido: **Predial Center Corretora de Valores Imobiliários 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 a primeira autora alegou ter celebrado contrato com a ré para que a mesma administrasse imóvel de sua propriedade, alugado então aos demais autores.

Os autores alegaram ainda que em outubro/2017 foi solicitada a troca completa da caixa d'água, o que a ré providenciou por intermediário de um prestador de serviços.

Salientaram que houve problemas no serviço que renderem ensejo a alagamento do imóvel.

A primeira preliminar arguida pela ré em contestação não merece acolhimento, porquanto a realização de perícia é prescindível à solução do litígio, como adiante se verá.

Rejeito-a, pois.



**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

Quanto à segunda prejudicial (ilegitimidade *ad causam* da ré), entrosa-se com o mérito da lide e assim será apreciada.

Indefiro, ademais, o pedido de chamamento ao processo formulado a fl. 96, fazendo-o com fundamento no art. 10 da Lei nº 9.099/95.

O exame dos autos evidencia que a primeira autora contratou a ré para administrar imóvel seu (instrumento lavrado em 13 de fevereiro de 2006 – fls. 21/23), o qual foi alugado aos demais autores (instrumento firmado nessa mesma data – fls. 41/46).

A locação, findo o prazo de início previsto para sua vigência, foi prorrogada por tempo indeterminado.

O liame jurídico estabelecido entre a primeira autora e a ré possui natureza peculiar e cristaliza relação de consumo, como já definiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça:

**“RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA. PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. DESTINAÇÃO FINAL ECONÔMICA. VULNERABILIDADE. RELAÇÃO DE CONSUMO. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.**

1. O contrato de administração imobiliária possui natureza jurídica complexa, em que convivem características de diversas modalidades contratuais típicas - corretagem, agenciamento, administração, mandato -, não se confundindo com um contrato de locação, nem necessariamente dele dependendo.

2. No cenário caracterizado pela presença da administradora na atividade de locação imobiliária se sobressaem pelo menos duas relações jurídicas distintas: a de prestação de serviços, estabelecida entre o proprietário de um ou mais imóveis e essa administradora, e a de locação propriamente dita, em que a imobiliária atua como intermediária de um contrato de locação.

3. Na primeira, o dono do imóvel ocupa a posição de destinatário final econômico daquela serventia, vale dizer, aquele que contrata os serviços de uma administradora de imóvel remunera a expertise da contratada, o know how oferecido em benefício próprio, não se tratando propriamente de atividade que agrega valor econômico ao bem.

4. É relação autônoma que pode se operar com as mais diversas nuances e num espaço de tempo totalmente aleatório, sem que sequer se tenha como objetivo a locação daquela edificação.

5. A atividade da imobiliária, que é normalmente desenvolvida com o escopo de propiciar um outro negócio jurídico, uma nova contratação, envolvendo uma terceira pessoa física ou jurídica, pode também se resumir ao


**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

*cumprimento de uma agenda de pagamentos (taxas, impostos e emolumentos) ou apenas à conservação do bem, à sua manutenção e até mesmo, em casos extremos, ao simples exercício da posse, presente uma eventual impossibilidade do próprio dono, tudo a evidenciar a sua destinação final econômica em relação ao contratante.*

6. *Recurso especial não provido.*” (REsp 509.304/PR, Rel. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/05/2013, DJe 23/05/2013).

Nesse diapasão, é possível concluir que a ré assumiu a obrigação de prestar à primeira autora diversos serviços, elencados na cláusula 2 do contrato de fls. 21/23, não sendo demais afirmar que se criou entre as partes – até pelo largo espaço de tempo em que vigorou a locação noticiada – íntima ligação, depositando a primeira autora na ré confiança para que se desse da melhor maneira possível a administração do imóvel.

Por outro lado, ficou certo que em outubro/2017 o locatário entrou em contato com a ré solicitando a troca da caixa d'água instalada no prédio.

Sucedeu na sequência contato entre a primeira autora e a ré, tendo essa diligenciado o serviço junto a um prestador chamado João Paulo Piconi.

A despeito da ré ressaltar na peça de resistência que na ocasião a autora teria informado que não conhecia nenhum profissional que pudesse efetuar o reparo, de sorte que indicou a ela João Paulo com o fito de colaborar (fl. 97, primeiro parágrafo), entendendo que com esse procedimento ela se vinculou ao desencadear dos acontecimentos.

Na verdade, João Paulo foi inquirido em Juízo e declarou que é profissional autônomo, sem vínculo com a ré ou com qualquer outra empresa.

Assinalou, porém, que realiza serviços à ré e a outras imobiliárias da cidade, o que foi corroborado pelas demais testemunhas arroladas pela ré (Valmir Cordeiro e Daniel Fernando Furlan).

Esse cenário atesta que mesmo que se aceite a explicação da ré no particular é inegável que até por atuar como administradora do imóvel há cerca de doze anos ela ao fazer a indicação de pessoa que conhecia, que lhe prestava serviços e que trabalhava para outras imobiliárias, assumiu a responsabilidade daí decorrente.

Significa dizer que se houve falha na prestação do serviço se vislumbra a culpa *in eligendo* da ré pela má escolha do profissional.

**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

Repita-se que a circunstância de João Paulo não ser funcionário da ré não assume maior relevância diante das peculiaridades do caso, persistente ainda assim o dever dessa em responder por seus atos.

Assentadas essas premissas, ficou claro pelos depoimentos de João Paulo Piconi e Valmir Cordeiro que aquele foi procurado por um funcionário da ré, Daniel, para proceder à troca da caixa d'água do imóvel da primeira autora (isso foi confirmado por Daniel Fernando Furlan ao ser inquirido).

Todavia, foi Valmir quem o executou (ele declarou que também é profissional autônomo e que trabalha com João Paulo inclusive para diversas imobiliárias).

Positivou-se, outrossim, que o serviço foi implementado sem intercorrência e que os problemas surgiram depois, pois os locatários viajaram no final do dia (um sábado) e retornaram à casa na noite de domingo, encontrando-a inteiramente alagada.

Na verdade, Valmir observou que ao concluir o serviço não conseguiu fazer nenhum teste para ver se tudo funcionava normalmente porque faltava água no imóvel, tendo orientado o morador para abrir o registro devagar e aos poucos.

O vazamento da caixa d'água é incontroverso.

A ré na contestação ressaltou que as duas caixas d'água (a antiga e a nova) não possuíam sistema de escoamento chamado "ladrão" e que com o rompimento da boia de contenção aconteceu o alagamento do imóvel.

João Paulo fez menção da mesma forma ao problema da boia de contenção, além de acrescentar que um cano estourou porque a cola nele aposta não havia secado, enquanto Valmir disse que soube do vazamento porque estourou o pino da boia por causa, acredita, da pressão da água ao ser aberto o registro.

O panorama traçado atesta a falha na execução do serviço.

Seria imprescindível a realização de testes para a verificação de possível problema, a ser imediatamente contornado, mas eles não tiveram vez.

Nem se diga que os locatários foram esclarecidos sobre como deveriam encetar a abertura do registro, seja porque não há provas seguras a respeito disso, seja porque não seria crível que eles desobedecessem às orientações para dar margem a risco que se concretizou com a inundação do imóvel.

Aliás, presente também aqui outra relação de consumo entre o prestador do serviço e o beneficiário do mesmo, se cogitaria quando muito culpa concorrente entre ambos, o que não eximiria a do primeiro por força da regra do art. 14, § 3º, inc. II, do CDC.

**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

Por outras palavras, eventual desídia dos locatários não afastaria a do prestador do serviço por concluí-lo sem saber concretamente se estava em perfeitas condições.

Como se vê, sob qualquer ângulo de análise a conclusão será sempre a mesma, vale dizer, que houve falha na prestação do serviço e que, consequentemente, a ré responde por ela.

Resta então definir se os autores devem receber as indenizações que postularam.

Quanto à primeira autora, faz jus ao recebimento da quantia detalhada a fl. 08, que encontra lastro nos documentos de fls. 24/25, 26 e 27.

Os gastos apontados são compatíveis com as condições em que ficou o imóvel (fotografias de fls. 52/66 e mídia depositada), não sendo suficiente para abalá-los a impugnação da ré.

Isso porque pelas dimensões do alagamento verificado não seria desarrazoada a reparação de todos os itens indicados nos documentos que instruíram a petição inicial, inclusive a troca do carpete por piso frio considerando os danos que o vazamento d'água provoca naquele e a pintura externa para a manutenção do mesmo padrão do imóvel com os novos serviços feitos.

A ré não produziu prova suficiente para ao menos indicar algum excesso por parte da autora, até mesmo quanto ao valor gasto para os consertos (não se pode olvidar que reunia plenas condições para amealhar dados a propósito, mas não o fez).

Os documentos, ademais, estão em consonância com os normalmente emitidos nessas condições, não sendo exigível maior detalhamento de seu conteúdo.

Quanto aos demais autores, também fazem jus ao recebimento dos valores constantes de fl. 09, em harmonia com os documentos de fls. 33/36.

Reafirmo que eles observam as regras próprias de situações como a dos autos, sendo relevante observar que a ré teve acesso amplo aos móveis depois do episódio.

Poderia bem por isso ver com detalhes a sua situação e demonstrar que todos, ou parte deles, poderiam ser utilizados, mas diante de seu silêncio não poderá agora simplesmente arguir a ausência de prova consistente sobre o assunto.

Os danos morais dos locatários estão a seu turno configurados.

O possível bom atendimento dispensado a eles ao longo do tempo não foi bastante para afastar o enorme desgaste que tiveram com a situação a que foram expostos.


**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

Qualquer pessoa mediana que estivesse em sua posição sofreria impacto de vulto ao deparar-se com a residência em que mora nas condições aqui apuradas, com atestam as regras de experiência comum (art. 5º da Lei nº 9.099/95), não tendo a ré objetivamente tomado providências para amenizar os impactos dos locatários.

Ao contrário, quando em contestação procurou afastar-se da responsabilidade para imputá-la a João Paulo Piconi reforçou a ideia de que não obrou com a indispensável diligência no trato com os locatários.

É o que basta para a caracterização dos danos morais passíveis de ressarcimento.

O valor da indenização, todavia, não poderá ser o proclamado pelos autores, 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 aos locatários autores em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Por fim, a rescisão do contrato de fls. 21/23 é de rigor, com a imposição à ré da multa prevista na cláusula 12 do contrato de fls. 21/23.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para:

1) declarar a rescisão do contrato de fls. 21/23 por culpa da ré, condenando-a a pagar à primeira autora a quantia de R\$ 886,80, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação;

2) condenar a ré a pagar à autora **AGNÉSIA MARIANO BRISOLARI** a quantia de R\$ 15.665,70, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação;

3) condenar a ré a pagar aos autores **LUCIANO DIAS BARROSO e IRAILDA VIEIRA DE CARVALHO** as quantias de R\$ 6.545,90, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação, e de R\$ 5.000,00, acrescida de correção monetária, a partir desta data, 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 intemem-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, 28 de junho de 2018.

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