


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA
Processo nº: **1011524-06.2015.8.26.0566**Classe - Assunto **Procedimento Ordinário - Responsabilidade Civil**

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

Lusia Cristina Paravani propõe ação de indenização por danos materiais e morais contra **Imobiliaria Cardinali Ltda** aduzindo que é proprietária de uma chácara de lazer e que contratou com a ré serviço de administração do imóvel. A ré, em 05/12/2008, em nome da autora, alugou-o a Fabricio Camilo de Moraes, e a desocupação ocorreu em ago-12, deixando-o o locatário em péssimo estado, com diversos danos e sem a execução de benfeitorias a que havia se comprometido. A ré, administradora, não providenciou o auto de vistoria final, concorrendo para os prejuízos. A autora moveu medida cautelar contra a ré, na qual foi realizada vistoria com a apuração dos prejuízos, processo nº 0012451-57.2013, 5ª Vara Cível. Se não bastasse, a ré ainda permitiu a saída do inquilino com diversas pendências de taxas condominiais, que ao final foram suportadas pela autora. Além disso, ao longo da execução do contrato repassou à autora os aluguéis, mas sem o reajuste previsto na locação. Por fim, a autora teve que arcar com custas, despesas e honorários advocatícios e periciais pertinentes à medida cautelar, que devem ser ressarcidos pela ré. Sofreu danos morais. Sob tais fundamentos, pede a condenação da ré no pagamento de (a) R\$ 51.588,00: prejuízos relativos aos danos causados no imóvel (b) R\$ 10.916,29: taxas condominiais (c) R\$ 2.445,32: diferença relativa aos reajustes dos aluguéis (d) R\$ 3.990,82: custas, despesas e honorários advocatícios com a medida cautelar (f) R\$ 2.000,00: honorários periciais na medida cautelar (g) indenização por danos morais.

A ré contestou a ação (fls. 214/229). Alegou preliminares de ilegitimidade ativa, ilegitimidade passiva, ausência de interesse processual, prescrição, e denunciou o locatário à lide.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

No mérito, aduz que (a) o montante das taxas condominiais foi repassado à autora no curso da locação (b) os alugueis foram reajustados e os reajustes foram repassados à autora no curso da locação (c) a vistoria de saída foi realizada, e a ré não é responsável por danos provocados pelo locatário (d) com o inadimplemento do contrato pelo locatário, foi diligente na busca da defesa dos interesses da autora, tendo proposto ação de despejo em 28/05/2009, ação de imissão na poss em 19/02/2010, nova ação em despejo em 2010, e ação de execução de título extrajudicial ainda em 2010.

A autora ofereceu réplica (fls. 376/384).

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, pois a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia, e as demais formas de prova não seriam pertinentes ao caso.

Quanto às preliminares, rejeito o pedido de denunciação à lide

A relação jurídica havida entre as partes é de consumo.

O art. 6º, VIII do CDC prevê a facilitação da defesa dos direitos do consumidor como um de seus direitos básicos. Isto significa que o sistema processual deve assegurar ao consumidor meios para a tutela célere de seus direitos. E o juiz, no exercício de sua atividade de concretização das normas, deve estar atento a esse parâmetro legal.

Nesse sentido, inclusive, o art. 88 do CDC veda a denunciação da lide, promovida pelo fornecedor contra os demais responsáveis pela causação de um dano ao consumidor.

Nessa linha de raciocínio, não se justifica, em absoluto, qualquer modalidade de intervenção de terceiros, provocada pelo fornecedor que foi eleito pelo consumidor para figurar no pólo passivo.

Tal possibilidade contrariaria a escolha do consumidor de demandar apenas contra aquele fornecedor que originariamente foi incluído no pólo passivo, e importaria em maior


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

delonga processual, contra o seu interesse.

A preliminar de prescrição também há de ser afastada.

A autora somente teve ciência da extensão dos danos ocorridos em seu imóvel quando do trânsito em julgado da ação de antecipação de provas que tramitou pelo Juízo da 5ª Vara Cível ocorrido em 27/05/2015 (fls. 143).

A presente ação foi ajuizada em 08/10/2015, muito antes do escoamento do prazo prescricional de três anos, previsto no art. 206, parágrafo 3º, inciso V do CC, aplicável ao caso concreto.

As preliminares de ilegitimidade ativa, ilegitimidade passiva e falta de interesse processual confundem-se com o mérito pois, através delas, a ré alega, em realidade, fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito da autora, ou nega o fato constitutivo, tratando-se de típicas matérias de mérito.

Ingressa-se no mérito.

A autora contratou com a ré, em 04.12.2008 (fls. 19/20), a prestação de serviços para administração - inclusive locação – da chácara de lazer.

O contrato prevê, na parte final da Cláusula 13, que a ré não seria responsável por danos ocorridos na vigência da locação: *"Fica ainda contratado, que a administradora não se responsabilizará por danos ou estragos ocasionados ao imóvel acima descrito, até mesmo os ocasionados pro fenômenos naturais, no período compreendido entre a data do presente contrato e a efetivação da locação do imóvel, assim como no intervalo entre uma e outra locação no futuro; em caso de eventuais reparos no imóvel, decorrente de danos durante a locação, os mesmos não serão realizados pela administradora, a qual encaminhará ao departamento jurídico, a documentação necessária, para o ajuizamento da competente ação judicial"*.

Tal cláusula exoneratória de responsabilidade, porém, certamente que não produz

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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

qualquer efeito em caso de má prestação dos serviços (art. 20, CDC) exigíveis da ré, enquanto fornecedora, pelo fato de ter assumido a administração do imóvel e da locação.

Quanto ao caso em tela, os documentos com a contestação comprovam que a administradora, assim que constatada a ausência de pagamentos, adotou as medidas judiciais visando à desocupação do imóvel pelo inquilino, conforme fls. 303/305, 306/312, 313/320, 321/323.

A ré comprovou ainda que, ao contrário do alegado na inicial, houve sim a vistoria final, após a desocupação do imóvel pelo inquilino, fls. 232/287, tendo inclusive solicitado orçamentos pertinentes ao quantum necessário para os reparos, fls. 296/302.

Sem embargo de respeitáveis entendimentos em contrário, não é exigível da administradora que vistorie o imóvel durante o curso da locação. Tal direito do locador, embora assegurado pela Lei do Inquilinato, sabidamente é medida pouco usual, contrariando os costumes mesmo no caso de locações diretas entre as partes, sem intermediação.

Tem-se, portanto, que a ausência de vistoria no curso da locação não constitui fundamento suficiente para se afirmar a falha na prestação do serviço, pela ré.

Saliente-se que não se demonstrou, *in casu*, que o inquilino foi mal escolhido, isto é, que houve elementos desautorizando a contratação com aquele específico locatário, a ponto de se reconhecer a falha na prestação de serviço por esse motivo. Frise-se: não se avalia a escolha do inquilino pelas consequências do contrato de locação específico. O que se deve verificar é se, à época da contratação da locação, havia elementos desautorizando aquele contrato. Isso não se verifica, no caso em comento.

Cumpra-se notar que o contrato de administração de bens imóveis não pode ser erigido a um verdadeiro seguro por meio do qual a administradora se responsabilize pelo inadimplemento e pela conduta do inquilino. Não é essa a natureza do contrato em questão.

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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Segue-se ainda que não houve falha imputável à ré no que diz respeito à modalidade de garantia eleita para ser inserida no contrato locatício, tratando-se de modalidade admissível e cuja para cuja escolha, frise-se, concorreu a autora.

Afasta-se, pois, a responsabilidade da ré pelos danos causados ao imóvel.

A ré deverá, porém, ressarcir à autora, com base no direito material, as despesas pertinentes ao processo cautelar, quais sejam, custas e despesas processuais e honorários periciais, pelo simples motivo de que deu causa àquelas despesas, por falha na prestação de seu serviço, devido à circunstância de somente agora, muito tempo após os problemas terem se manifestado, ter apresentado nos autos o laudo de vistoria de desocupação.

Deve responder por tais prejuízos.

Tais despesas estão comprovadas.

Não estão, porém, os honorários advocatícios contratuais, pois não foi comprovado o seu pagamento ou valor. Saliente-se que eles não se confundem com os sucumbenciais e estes últimos não poderão aqui ser arbitrados, ante o afastamento explícito na sentença de fls. 141/143, mesmo porque não possuem a natureza de ressarcimento de valor despendido, como ocorreu em relação aos demais componentes. Sua origem está no arbitramento judicial, e este último já foi oportunizado, com o afastamento.

Sobre as taxas condominiais que a autora diz terem sido por ela própria suportadas, temos nos autos os extratos do proprietário, de fls. 236/279, em que, de modo claro, nota-se que os valores referentes aos condomínios foram repassados pela ré à autora, a fim de que esta efetuasse os pagamentos ao condomínio.

As quantias referidas nesses extratos coincidem, pelo que notou o magistrado, com aquelas cujos pagamentos foram comprovados pela ré às fls. 328/370.

Sem razão, pois, a autora.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Se a autora não efetuou o pagamento dos condomínios, a partir do que lhe foi repassado, é outra questão. O certo é que a ré cumpriu sua obrigação.

Em relação aos reajustes dos aluguéis, o contrato de locação, fls. 21/26, previa que (a) nos primeiros doze meses, o aluguel seria de R\$ 900,00 com um abono de pontualidade de R\$ 150,00, de modo que em caso de pagamento no prazo o aluguel seria de 750,00 (b) haveria reajustes anuais pelo IGP-M.

Este magistrado observa que, encerrado o primeiro ciclo anual (fls. 236/247), no segundo ciclo (fls. 248/258) o aluguel cobrado do inquilino continuou a ser R\$ 900,00 menos o bonus de pontualidade, e o reajuste somente se deu no terceiro ciclo (fls. 259/270: R\$ 827,03) e no quarto ciclo (fls. 271/278: R\$ 876,24), quando houve a desocupação e acerto de resíduos (fls. 279,00).

Todavia, no momento de efetuar o cálculo do valor devido, constatei que a variação do IGP-M entre jan-09 e jan-10 foi negativa, de - 1,7123%.

Tal fato explica a manutenção do aluguel no patamar inicial.

O não-reajuste no segundo ciclo está justificado.

Não houve falha na prestação de serviços.

Quanto ao alegado dano moral, temos que, no caso em tela, o grande transtorno sofrido pela autor diz respeito específica e especialmente aos danos causados pelo inquilino no imóvel. Estes provocaram, sem dúvida, danos morais. Todavia, por tais fatos, como exposto acima, a ré não é responsável. Logo, não é responsável pelos danos morais.

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação e condeno a ré a pagar à autora:

(a) R\$ 3.990,82, com atualização monetária pela tabela do TJSP desde setembro/2015 (fls. 6) e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação;

(b) R\$ 2.000,00, com atualização monetária pela tabela do TJSP desde julho/2015 (fls.

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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

204) e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Tendo em vista que a ré decaiu de parte mínima do pedido, condeno a autora nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários, por equidade, em R\$ 880,00.

P.R.I.

São Carlos, 07 de março de 2016.

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