



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: **1001181-77.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Prestação de Serviços**
 Exequente: **MARIA APARECIDA PEREIRA**
 Executado: **OMEGA NEGÓCIOS DE TÍTULO EXECUTIVO IMOBILIÁRIOS LTDA**

Justiça Gratuita

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

Dispensado o relatório. Decido.

Os embargos devem ser acolhidos e extinta a execução.

A exequente contratou a executada para a intermediação de celebração de locação de imóvel e, celebrado o contrato, para a administração da locação, conforme contrato de folhas 8/11, pagando 10% sobre cada aluguel recebido do inquilino, pela referida administração.

A cláusula sétima estabeleceu à executada a obrigação de verificar o estado do imóvel após o término da locação, lavrando o termo de vistoria, obrigação que a executada – apesar de o referido termo não ter aportado aos autos - realizou no presente caso, tanto que a referida vistoria é mencionada na notificação extrajudicial de folhas 14/17.

Não se pode confundir a obrigação da executada, que é administradora da locação, mas não é administradora do imóvel e também não é garante do contrato.



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

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

Nesse sentido, a responsabilidade da administradora 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.

Tal falha não restou comprovada.

O inadimplemento que se verificou no presente caso foi exclusivo dos inquilinos e não pode ser imputado à administradora. Nenhum descumprimento concreto de obrigação própria da administradora foi efetivamente demonstrado.

Lembro que mesmo que os inquilinos tenham devolvido o imóvel em condições distintas daquelas em que receberam, e mesmo com aluguéis e outros encargos locatícios atrasados, não poderia a administradora ter recusado o recebimento das chaves.

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



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

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)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. CONSIGNATÓRIA DE CHAVES. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. DIREITO



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

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



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

por parte do senhorio, é de se reputá-lo em mora, a partir do depósito judicial das chaves, reconhecendo-se que a obrigação 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)



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

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.

Por fim, é prudente referir que, lida a inicial da execução, nela não se encontra a indicação de qualquer conduta concreta, por parte da administradora-executada, que possa atrair a responsabilidade desta, vez que naquela inicial mencionam-se os seguintes fatos: rescisão antecipada da locação (ato imputável aos inquilinos); entrega das chaves embora existindo pendências no imóvel e na locação (ato imputável aos inquilinos sendo que a executada não poderia recusar o recebimento da chave); ausência de solução, pelos inquilinos, das pendências existentes (obrigação exclusiva dos inquilinos e não da executada); necessidade de reparos, que não foram realizados pelos inquilinos (obrigação exclusiva dos inquilinos e não da executada). Quando a exequente tentou justificar a responsabilidade da executada, valeu-se de expressões genéricas como "sem as cautelas que a atividade recomenda" (quais cautelas?) ou "devidas providências" (quais providências?). E não é o fato de a executada não ter respondido a uma notificação extrajudicial que caracteriza ato culposo ou falha na prestação de serviço.

Nesse cenário, deve a exequente pleitear seus direitos junto aos inquilinos no presente caso, não junto à administradora da locação.

Ante o exposto, **acolho os embargos para extinguir a execução.**

Sem verbas sucumbenciais, no juizado, em primeiro grau.

P.I.



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

São Carlos, 10 de outubro de 2017.

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