

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1011270-96.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Joao Batista Toledo Prado**
 Requerido: **Oton Carvalho - Assessoria Imobiliária e outro**

JOAO BATISTA TOLEDO PRADO ajuizou ação contra **OTON CARVALHO - ASSESSORIA IMOBILIÁRIA E PATRIMÔNIO ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS**, pedindo a rescisão do contrato firmado com a primeira ré, a restituição dos aluguéis não repassados e a condenação ao pagamento da multa contratual e dos danos materiais causados. Alegou, para tanto, que celebrou contrato com a primeira ré para que ela administrasse o seu imóvel situado à Rua Maestro João de Seppe, nº 303, apto 402, Jardim Paraíso, nesta cidade. Contudo, ela deixou de repassar os valores dos aluguéis referentes aos meses de março a agosto de 2016, bem como não efetuou o pagamento das contas de consumo de energia e água, do condomínio e do IPTU. Ao se dirigir até esta cidade para resolver o imbróglgio ocorrido, descobriu que o imóvel estava desocupado desde março, tendo que arcar com o pagamento de um chaveiro para abrir as portas do local. Além disso, afirmou que a segunda ré não lhe comunicou a falta de pagamento das contribuições condominiais pelo locatário, razão pela qual deve responder solidariamente pelos prejuízos que ele suportou.

Citada, a ré Patrimônio Administrativo LTDA apresentou defesa, aduzindo em preliminar a sua ilegitimidade passiva, pois somente é responsável pelo encaminhamento dos boletos de pagamento da taxa condominial. No mérito, defendeu que não deu causa ao evento danoso e pleiteou a condenação do autor por litigância de má-fé.

A ré Patrimônio Administrativo LTDA não concordou com o pedido de conversão da ação, prosseguindo-se o feito nos termos da petição inicial.

Todas as diligências realizadas visando a citação pessoal da ré Oton Carvalho - Assessoria Imobiliária restaram infrutíferas.

Citada por edital, a empresa ré não apresentou defesa.

Foi-lhe nomeado Curador Especial, que contestou o pedido por negativa geral.

Em réplica, o autor insistiu nos termos iniciais.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

É o relatório.
Fundamento e decido.

A questão acerca da legitimidade passiva da ré Patrimônio Administrativo LTDA confunde-se com o mérito da lide e como este será resolvida. Consigna-se que as condições da ação devem ser aferidas de acordo as alegações trazidas pelo autor na petição inicial, isto é, *in status assertionis*. Rejeito a preliminar arguida.

O autor firmou com a ré Oton Carvalho - Assessoria Imobiliária contrato de administração do imóvel situado na Rua Maestro João de Seppe, nº 303, apto 402, Jardim Paraíso, nesta cidade (fls. 219/221). Mediante a intermediação da empresa ré, referido imóvel foi locado para Nicolas Guimarães Tondati pelo prazo de 30 meses, com termo inicial em 10 de maio de 2015 e termo final em 10 de outubro de 2017 (fls. 222/229).

Ocorre que, em março de 2016, o locatário desocupou o imóvel deixando diversos encargos locatícios em aberto, tendo o autor tomado conhecimento de tal fato somente em julho de 2016, data em que esteve no local e constatou o seu abandono (fl. 08). Nesse sentido, o autor pleiteou a rescisão do contrato de administração imobiliária e a condenação da ré Oton Carvalho ao pagamento da cláusula penal, dos aluguéis referentes ao meses de março a agosto de 2016 e dos demais encargos relacionados ao imóvel.

É evidente que houve uma falha na prestação do serviço de administração pela ré, que deixou de informar o autor sobre o andamento da locação, permitindo que o imóvel ficasse desocupado por quatro meses (março a julho de 2016), ensejando a possibilidade de resolução do negócio jurídico. Além disso, tratando-se de relação de consumo, a ré responde objetivamente pelos danos suportados pelo autor em decorrência do serviço defeituoso prestado, quais sejam, o custo para trocar as fechaduras da residência (R\$ 190,00 – fl. 04) e as taxas de consumo de água e luz e os encargos condominiais vencidos durante o período em que o imóvel ficou desocupado.

Entretanto, os demais pedidos não devem ser acolhidos.

Constou expressamente na cláusula 11ª do contrato de administração imobiliária que *"todos os impostos e taxas decorrentes do período da locação do imóvel, serão de única e exclusiva responsabilidade do PROPRIETÁRIO, enquanto o imóvel estiver locado, conforme valor de IPTU incluso no aluguel"* (fl. 220). Conclui-se, então, que incumbia ao próprio autor o adimplemento dos encargos relacionados ao imóvel, sendo que os valores devidos pelo locatário já estavam embutidos no aluguel por ele pago. Assim, não há como imputar à ré Oton Carvalho – Assessoria Imobiliária a responsabilidade pelo pagamento da dívida de IPTU, pois não se obrigou a efetuar o recolhimento do referido tributo, bem como pela dívida condominial, porquanto tal débito decorre do inadimplemento do próprio locatário.

P O D E R J U D I C I Á R I O


 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Ademais, o próprio autor confirmou que o imóvel fora desocupado em março de 2016 (fls. 4, segundo parágrafo), razão pela qual não há que se falar em ausência de repasse dos aluguéis vencidos após essa data. Nem é possível atribuir-lhe tal responsabilidade sob uma suposta lógica de que o imóvel continuaria a render renda se imediatamente alugado para outra pessoa, o que configura mera hipótese.

A administradora deu causa à ruptura do contrato, pois deixou de dar qualquer informação ao proprietário do imóvel, a respeito da desocupação, e a bem dizer abandonou a administração. Incidirá na pena prevista, de três aluguéis (fls. 221).

Por fim, não prospera o pedido em relação à ré Patrimônio Administrativo Ltda. Com efeito, as contribuições condominiais são consideradas dívida *propter rem*, ou seja, próprias da coisa, de modo que a obrigação de arcar com o seu adimplemento é do titular do domínio, e não do locatário. Por esse motivo, era obrigação exclusiva do autor diligenciar junto ao locatário para averiguar se o pagamento das contribuições estava ocorrendo, solicitando-lhe a exibição dos respectivos comprovantes, não podendo atribuir qualquer responsabilidade, pela inadimplência, ao condomínio e, muito menos, à administradora contratada.

Nem se diga que a ré responde pela dívida por não ter comunicado a inadimplência do locatário ao autor, pois inexistente qualquer dispositivo legal ou contratual estabelecendo tal obrigação. Também não traz nenhuma consequência para o julgamento do caso o fato de não ter havido cobrança em desfavor do locatário, pois eventual demanda seria promovida em desfavor do próprio autor, e não contra o locatário, pessoa estranha ao condomínio.

Ressalva-se a possibilidade do autor cobrar a dívida condominial do locatário.

Por fim, deixo de condenar o autor por litigância de má-fé, pois não praticou qualquer das condutas previstas no art. 80 do Código de Processo Civil. Ressalta-se que as teses alegadas na petição inicial não estão em desconformidade com o dever jurídico de lealdade processual, caracterizando apenas o exercício do seu direito de ação.

Diante do exposto, **acolho em parte os pedidos** e declaro rescindindo o contrato de administração imobiliária celebrado entre o autor e a ré Oton Carvalho – Assessoria Imobiliária, condenando-a ao pagamento do valor gasto para trocar as fechaduras do imóvel (R\$ 190,00), das taxas de consumo de água e luz e encargos condominiais vencidos entre março e julho de 2016, e o valor correspondente a três aluguéis, a título de multa compensatória, tudo com correção monetária e juros moratórios, estes contados a partir da citação inicial. **Rejeito os demais pedidos.**

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Responderão o autor e a ré Oton Carvalho - Assessoria Imobiliária pelas custas e despesas processuais em igualdade.

Condeno a ré Oton Carvalho – Assessoria Imobiliária ao pagamento dos honorários advocatícios da patrona do autor fixados em 10% do valor resultante da condenação.

Condeno o autor ao pagamento dos honorários advocatícios do Dr. Curador nomeado ao réu, os quais arbitro em 10% sobre o valor atualizado correspondente ao montante de sua sucumbência, ou seja, a base de cálculo corresponderá à diferença atualizada entre o valor do pedido e o valor resultante da condenação.

Rejeito o pedido no tocante a **PATRIMÔNIO ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS** e condeno o autor ao reembolso de despesas processuais corrigidas, desde que demonstradas, e ao pagamento dos honorários advocatícios do patrono da contestante, fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 22 de novembro de 2017.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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