



**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: **1007115-21.2014.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Moral**  
 Requerente: **SANDRA MARIA LONGUINI TORINO**  
 Requerido: **OMEGA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Justiça Gratuita

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,

### DECIDO.

Trata-se de ação em que a autora alegou ter celebrado contrato com a ré para a prestação de serviços consistentes na administração de imóvel que especificou.

Alegou ainda que a ré não cumpriu obrigações a que se comprometeu, de modo que almeja à rescisão do contrato e ao recebimento de indenização para reparação dos danos materiais e morais que experimentou.

Já a ré em contestação além de impugnar as verbas pleiteadas asseverou que a autora foi a causadora da rescisão do contrato, deduzindo inclusive pedido contraposto para o recebimento de valor a que faria jus.

A análise da matéria trazida à colação passa pelo exame em separado dos diversos aspectos que lhe dizem respeito.

Nesse sentido, o documento de fls. 13/17 encerra o contrato firmado entre as partes, não tendo a ré impugnado o argumento de que garantiria o pagamento do aluguel perante a autora.

A cláusula sexta, parágrafo único, aliás, reforça essa ideia (fl. 15).



**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 outro lado, é certa a locação do imóvel nos termos do contrato de fls. 37/42, a qual se iniciou em 10/12/2013 e deveria perdurar por trinta meses (cláusula primeira – fl. 37).

Assentadas essas premissas, é necessário definir a responsabilidade pela rescisão do contrato celebrado entre as partes e pelos elementos coligidos aos autos reputo que ela deve ser atribuída à ré.

Isso porque a mesma não repassou à autora ao menos o valor de um dos aluguéis, vencido em abril/2014, além de não promover a cobrança de tal verba, descumprindo em consequência as cláusulas sexta, parágrafo único, sétima, c e d, e parágrafo único do contrato de prestação de serviços.

Sobre esse assunto, é relevante observar que a ré sustentou que a autor solicitou a devolução do imóvel e para tanto houve ajuste verbal para isenção do pagamento de aluguéis e multa a cargo da inquilina.

Não há, todavia, um só indício que ao menos confira verossimilhança a esse suposto acordo (vale destacar que a ré não demonstrou interesse no alargamento da dilação probatória – fls. 85 e 88), bem como os documentos de fls. 79/80 atestam que a iniciativa da autora foi motivada exatamente pelo não pagamento de aluguéis, o que importa reconhecer a causa preexistente para tanto que concerne à responsabilidade da ré.

Assim, a primeira conclusão que se impõe é a de que a autora faz jus à rescisão do contrato, devendo a ré suportar a multa que lhe foi cobrada a esse título, cujo valor não foi objeto de impugnação específica

Bem por isso, e considerando a falta de demonstração da tese no particular apresentada pela ré, o seu pedido contraposto não vinga.

No mais, assiste razão em parte à autora quando às somas que postulou.

O valor dos aluguéis se resumirá ao vencido em abril/2014, porquanto ela não impugnou os documentos de fls. 81/82 que denotam o pagamento dos locativos de fevereiro e março.

Corresponderá a R\$ 1.018,75, na esteira da cláusula terceira do contrato pertinente (fl. 38).

Do montante relativo ao consumo de energia elétrica e luz (fls. 21/22), deverão ser subtraídas importâncias de R\$ 37,92 (consumo de energia com fatura vencida em novembro de 2013 – fl. 21) e de R\$ 140,28 (consumo de água com faturas vencidas respectivamente em 04/12/2013 e 04/06/2013 no importe de R\$ 52,51 e R\$ 87,77 – fl. 22), pois atinam a períodos em que não vigia a locação levada a cabo.

Corresponderá à quantia de R\$ 1.271,58.



**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**

Os custos com a propositura de ação de despejo por falta de pagamento da inquilina deveriam ser de suportados pela ré (cláusula sétima, c e d, do contrato), mas o foram pela autora, a qual deve ser ressarcida em R\$ 1.305,73.

Por fim, os demais pedidos da autora não hão de ter agasalho.

Ela não comprovou satisfatoriamente a necessidade de reparos do imóvel em pauta, afigurando-se as fotografias de fls. 27/36 insuficientes para isoladamente firmar lastro consistente a esse propósito.

Não foram produzidas outras provas quanto ao tema, observando-se o que restou consignado a fl. 87 sobre a ausência de novos elementos serem amealhados.

Não se cogita também a ocorrência de danos morais passíveis de reparação.

Sabe-se que a vida em sociedade nos dias de hoje é permeada de transtornos e frustrações, muitas vezes causadas por ações inadequadas de terceiros.

Entretanto, somente aquelas extraordinárias, realmente graves e que propiciem sofrimento profundo que provoque consistente abalo emocional podem dar causa à indenização por danos morais, como preconiza a doutrina sobre o assunto:

*“Só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimentos, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos.”* (SÉRGIO CAVALIERI FILHO in “Programa de Responsabilidade Civil”, Ed. Malheiros, 2004, p. 98).

*“Propugnar pela ampla ressarcibilidade do dano moral não implica no reconhecimento de todo e qualquer melindre, toda suscetibilidade acerbada, toda exaltação do amor próprio, pretensamente ferido, a mais suave sombra, o mais ligeiro roçar de asas de uma borboleta, mimos, escrúpulos, delicadezas excessivas, ilusões insignificantes desfeitas, possibilitem sejam extraídas da caixa de Pandora do Direito, centenas de milhares de cruzeiros.”* (ANTÔNIO CHAVES in “Tratado de Direito Civil”, Ed. RT, 1985, p. 637).



**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**

A jurisprudência caminha nessa mesma direção:

*“(...) os dissabores e incômodos quiçá vivenciados pelo autor não constituíram nada mais do que percalços do cotidiano que facilmente podem (e devem) ser absorvidos, tendo em vista que não exorbitam aquilo que deve ser tolerado na vida em sociedade. Danos morais não verificados”* (STJ – Agravo de Instrumento nº 995/427/RS – Decisão do Rel. Min. **HUMERTO GOMES DE BARROS** – DJ 26.02.2008).

*“O mero dissabor não pode ser alçado a condição de dano moral. Indevido falar-se em dano moral presumido na hipótese dos autos. O aborrecimento do consumidor não induz automaticamente à indenização. Não há elementos nos autos aptos a atribuir relevância jurídica a este evento. O autor não sofreu prejuízo moral, humilhação, vergonha ou constrangimento públicos, tampouco houve inscrição em órgãos de restrição ao crédito”* (...) (STJ – REsp nº 905.289/PR – Rel. Min. **HUMBERTO GOMES DE BARROS** – DJ 20.04.2007).

Assim, os aborrecimentos, a irritação e mesmo a frustração da autora podem até ter sucedido, mas não são bastantes para gerar o direito à indenização por danos morais porque estão muito mais próximos dos entevos que corriqueiramente acontecem.

Deles não adveio, ademais, nenhuma outra consequência concreta que fosse prejudicial à autora, inexistindo comprovação segura de que a hipótese extravasou o âmbito do descumprimento de obrigação contratual.

Calha registrar por oportuno o teor da Súmula nº 06 recentemente editada pelo Colendo Conselho Supervisor do Sistema de Juizados Especiais do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, verbis:

*"Mero inadimplemento contratual, sem circunstâncias específicas e graves que a justifiquem, não dá ensejo a indenização por danos morais".*

Essa regra tem lugar aqui, de modo que não prospera esse pedido da autora.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação e IMPROCEDENTE o pedido contraposto** para declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes e condenar a ré a pagar à autora a quantia de R\$ 8.180,43, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue o pagamento da importância aludida no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, o montante da condenação será acrescido de multa de 10% (art. 475-J do CPC).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

P.R.I.

São Carlos, 02 de fevereiro de 2015.

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