



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: **1003000-49.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Zelia Maria Sorregotti Fortulan**
 Requerido: **Lafic Imóveis Ltda**

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

Dispensado o relatório. Decido.

A imobiliária ré é parte legítima para figurar no pólo passivo da relação processual, pois, considerada a narrativa apresentada na petição inicial *in status assertionis*, haveria, em tese, a responsabilidade da ré pela prestação insatisfatória dos serviços de administração imobiliária para os quais foi contratada.

A inicial não é inepta, pois os requisitos do art. 319 c/c art. 330, § 1º do CPC restam atendidos; ademais, eventual irregularidade, no caso concreto, não trouxe prejuízo à parte ré, cujo direito de defesa pode e foi plenamente exercido, não se devendo decretar qualquer nulidade (art. 277 c/c art. 282, § 1º c/c art. 283, § único do CPC).

Há interesse processual, eis que subsiste conflito de interesses para cuja solução é necessária a intervenção judicial, tendo sido eleita, ainda, a via procedimental adequada para se provocar a tutela jurisdicional.

O juizado especial cível é competente para o processo e julgamento do presente feito, de menor complexidade, e que dispensa a realização de qualquer perícia, ao contrário do



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

afirmado pela ré.

Ingresso no mérito.

A autora postula (a) danos materiais - aluguéis compreendidos entre 07.2016 (primeiro mês não recebido) e 01.2017 (quando efetivamente recebeu as chaves, da imobiliária) (b) danos materiais - aquisição de porta basculante, torneira do banheiro, duas torneiras do tanque da área externa, duas pias, fiação, hidrômetro, janela basculante, e oito lâmpadas fluorescentes (c) danos materiais - mão-de-obra para efetivar a pintura externa, reparos na marquise, limpeza interna, e instalação da pia e torneiras (d) danos materiais – contas de luz no período pós-desocupação (e) danos morais – negativação do nome da autora em razão das contas de luz não pagas no período pós-desocupação tendo em vista a ausência de devolução efetiva das chaves até 01.2017, acrescentando que a ré não informou à autora que o imóvel havia sido desocupado desde muito antes.

A ação é parcialmente procedente.

Está comprovado que o inquilino efetuou o aviso prévio de desocupação em 02.06.2016, conforme fl. 88, e a autora foi comunicada a esse respeito, por telefone, em 03.06.2016, como vemos em anotação no canto inferior esquerdo da mesma fl. 88, inclusive com a indicação de interesse em alugar novamente por R\$ 1.000,00. O teor da anotação é confirmado pela funcionária que efetuou a comunicação à autora, Vanderlene Aparecida Monteiro, que declarou, fls. 145/146: "A imobiliária avisa o proprietário sobre o aviso prévio por telefone. Mais de um funcionário faz isso. Eu que avisei, no presente caso. Avisei a própria autora".

Sem razão a autora ao alegar, portanto, que não tinha conhecimento da rescisão.

Também está comprovado que a imobiliária, ao contrário do aduzido na inicial, efetuou sim a vistoria de saída, que está às fls. 93, realizada em 21.07.2016, para cuja efetivação não era imprescindível a presença da proprietária, já que a imobiliária atua como sua procuradora, de acordo com o contrato de administração, fls. 80/81, confirmado pelo esclarecimento da



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

testemunha ouvida às fls. 145/146: "O proprietário não é convidado para acompanhar a vistoria de saída, a imobiliária é que o representa no ato. A não ser que o proprietário previamente informe o seu interesse", o que não ocorreu aqui.

Todavia, o fato de a imobiliária agir em nome do proprietário não a exime de zelar pelos interesses do mandante, exigindo do inquilino que devolva o imóvel nas condições previstas no contrato de locação.

Ora, no presente caso, ainda que as condições gerais do imóvel, já no início da locação, não fossem favoráveis – leiam-se as descrições contidas na vistoria de entrada, fls. 89/90 -, fato é que a imobiliária deveria exigir do inquilino (a) que efetuasse pintura interna e externa novas (b) que reparasse a marquise do imóvel.

Quanto à pintura interna e externa, consta na parte inferior de fls. 90 que, quando o imóvel foi entregue ao inquilino, a pintura era nova, e o inquilino deveria devolver o bem em idêntica condição

Todavia, na vistoria de saída, fls. 93, há diversas indicações de que o inquilino não efetuou a pintura, e também não há prova nos autos de que essa pintura foi dele exigida pela ré.

O "OK" lançado em alguns pontos dessa vistoria, poderia, por hipótese, significar que o inquilino, entre a data da vistoria, 21.07.16, e a data da "revistoria" mencionada no mesmo documento como ocorrida em 29.07.16, executou as pinturas, tendo o "OK" sido lançado nessa segunda data, dando ensejo, aí sim, à aprovação.

Entretanto, o "OK" também pode ser compreendido como pura e simples aprovação no próprio dia 21.07.16, apesar da falta de pintura, e essa interpretação é corroborada pelo depoimento da funcionária da ré, ouvida às fls. 145/146, ao declarar: "A imobiliária, neste caso concreto, entendeu que não havia reparos a serem feitos pelo inquilino".

Não tendo sido comprovado que a imobiliária exigiu do inquilino, como era 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

rigor, a realização da pintura, o montante relativamente a esse serviço, no valor de R\$ 1.200,00, deve ser pago pela ré, pois a autora terá que desembolsá-lo em razão da falha na administração imobiliária, autorizada demanda regressiva contra o inquilino.

Note-se que o prestador de serviços contratado pelo filho da autora confirmou, às fls. 142, a necessidade de se realizar a pintura – entre outros serviços –, o que também é confirmado pela fotografia de fl. 24.

O valor cobrado pelo serviço é consentâneo com o praticado no mercado.

No tocante aos reparos na marquise do imóvel, as avarias estão comprovadas por fotografia à fl. 23, pelo depoimento do filho da autora à fl. 142 ("A marquise do imóvel tinha as beiradas quebradas"), e não estavam presentes no início da locação, veja-se fl. 89.

A ré deveria ter exigido do inquilino esse serviço e, não o tendo feito, vindo a indevidamente aprovar a vistoria de saída, deve responder, autorizada demanda regressiva contra o locatário.

Pelos reparos na marquise, a autora está cobrando R\$ 400,00, valor razoável e não impugnado de modo minimamente satisfatório pela ré, de maneira que esse montante será aceito.

Quanto aos demais danos materiais postulados pela autora relativos a serviços no imóvel - aquisição de porta basculante, torneira do banheiro, duas torneiras do tanque da área externa, duas pias, fiação, hidrômetro, janela basculante, oito lâmpadas fluorescentes, mão-de-obra para efetivar a limpeza interna, e instalação da pia e torneiras –, reputo que a ré não é responsável.

Esses danos, pela prova colhida, especialmente o BO de fls. 33/34 e depoimento de fls. 142, tem origem na invasão e furto praticado por "nóias" após a desocupação.

Tal fato rompe o nexo de causalidade entre a conduta da ré e os danos, não se podendo afirmar o atraso na entrega, pela ré à autora, das chaves – o que será objeto de exame mais à frente – efetivamente contribuiu causalmente para esse resultado.

Não emerge dos autos que, se a ré tivesse entregado as chaves à autora antes, a



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

autora teria agido de modo a impedir essa invasão. Tal conclusão seria especulativa e sem respaldo probatório, portanto fica afastada. Esses valores não devem ser pagos pela ré.

A autora pede, ainda, a condenação da ré ao pagamento dos aluguéis compreendidos entre 07.2016 e 01.2017.

Todavia, a ré comprovou, às fls. 100/103, que efetuou o repasse de todos os aluguéis devidos até o fim da locação, que se deu em 29.07.2016 conforme fl. 95.

Quanto aos aluguéis posteriores, até a data em que a ré efetivamente entregou as chaves à autora, 05.01.2017 conforme fl. 35, não são devidos.

Com efeito, nesse período o imóvel estava desocupado e não consta que seria facilmente alugado pela autora, inclusive pela conjuntura econômica atual e as condições do imóvel (que não eram boas já no início da locação, como se vê na vistoria de entrada a que me referi acima).

Trata-se de lucros cessantes hipotéticos, não há prova razoável de que o imóvel poderia ser alugado rapidamente.

Não são aluguéis que a autora razoavelmente deixou de receber.

Também não são ressarcíveis as contas de luz no período pós-desocupação.

Com a desocupação do imóvel, a ligação de luz foi transferida para o nome da autora, como era de rigor, fls. 96/99, sendo que a autora tinha ciência disso e inclusive passou seu CPF e data de nascimento à funcionária Francislaine Zangrando Carlos, que declarou tal fato em seu depoimento, fls. 147 ("Sou responsável pela troca de titularidade na CPFL. Não consigo transferir sem ter CPF e data de nascimento. Entrei em contato, por telefone, com a autora para pedir os dados para transferência de titularidade. Ela me passou os dados, e com isso passei para o nome dela. Eu precisei pedir os dados porque o contrato [de locação e de administração] estava no nome do falecido esposo dela"), para viabilizar a transferência.

A responsabilidade pelo pagamento dessas contas era mesmo da autora.



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 fim, resta o pedido indenizatório por danos morais, fundamentado na negativação pelo inadimplemento das contas de luz, tendo em vista a ausência de devolução efetiva das chaves até 01.2017, assim como o fato de que ré não informou à autora que o imóvel havia sido desocupado desde muito antes.

Em primeiro lugar, observo que já foi repelida a afirmação de que a ré não informou a autora a respeito da desocupação do imóvel em 07.2016. Por esse fundamento, não cabe indenização.

Não obstante, não se pode negar a existência de dano moral em razão da demora excessiva e inexplicável para a ré entregar à autora ou familiar desta as chaves do imóvel.

A leitura dos depoimentos da nora, do filho da autora e do prestador de serviço da família, fls. 140/141, 142, e 143/144, mostra-nos a razão pela qual a ré somente entregou as chaves em 05.01.2017 cf. fl. 35: não foi o desinteresse da proprietária e seus familiares, e sim alguma confusão ocorrida na imobiliária que não as estava encontrando - inclusive alegando que havia feito a entrega a um corretor desconhecido - a despeito dos insistentes pedidos da família da proprietária.

Esse atraso de nada mais que 06 meses, somente resolvido após a família da autora contratar advogadas, trouxe indiscutível transtorno à família, e certamente contribuiu para a negativação do nome da autora, pois as contas são encaminhadas ao endereço do imóvel e a família não tinha acesso a ele por não possuir as chaves.

Cabe dizer que os três depoimentos acima não são contrariados pelos das funcionárias da imobiliária, fls. 145/146 e 147, porque uma delas não trata dessa questão (fls. 145/146: "o departamento comercial é que fica responsável por entregar as chaves ao locador, não o meu departamento ... Não me envolvo nisso"), e a outra apenas declarou que não tomou conhecimento sobre a dificuldade que teria havido para a locadora receber as chaves, ou seja, não tem ciência sobre os fatos.



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

Nesse contexto, merece a autora lenitivo pecuniário para compensar o transtorno a que submetida e o abalo à imagem decorrente de sua negativação, para a qual concorreu a ré.

A indenização deve ser arbitrada com razoabilidade, para o que são reputados relevantes a extensão dos transtornos suportados pela autora, o fato da negativação, o longo tempo sem solução do impasse relativo às chaves – 06 meses -, e a conduta desrespeitosa das prepostas da ré perante os familiares da autora (prometendo a entrega das chaves por inúmeras vezes, "enrolando" por meses), assim como a idade da autora – 77 anos à época dos fatos -, a exigir maior atenção do fornecedor. Por outro lado, no que toca à negativação, reconheço a culpa concorrente da autora, que poderia ter agido para minimizar os prejuízos, por exemplo entrando em contato com a CPFL para solicitar segunda via e, assim, adimplir a conta, evitando o abalo à honra objetiva.

Todos esses parâmetros levam ao arbitramento de indenização de R\$ 5.000,00.

O pedido contraposto deve ser repellido pois para a repetição ali proposta é imprescindível a má-fé da autora (Súm. 159, STF), que não foi demonstrada na presente hipótese.

Ante o exposto, rejeitado o pedido contraposto, julgo parcialmente procedente o pedido originário para condenar a ré Lafic Loteamento, Administração, Financiamento, Imóveis e Corretagens Ltda a pagar à autora Zélia Maria Sorrigotti Fortulan (a) R\$ 1.600,00 (R\$ 1.200 + R\$ 400,00), com atualização monetária pela Tabela do TJSP desde a propositura da ação, e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação (b) R\$ 5.000,00, com atualização monetária pela Tabela do TJSP desde a presente data, e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Sem verbas sucumbenciais, no juizado, no primeiro grau.

P.I.

São Carlos, 12 de julho de 2017.



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

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