

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1008697-56.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Espécies de Contratos**
 Requerente: **RMJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**
 Requerido: **CENTER IMOVEIS LTDA e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A autora RMJ Empreendimentos e Participações Ltda. propôs a presente ação contra os réus Center Imóveis Ltda. ME, Thiago Henrique Spaziano e Ellen Belasco Atencia Spaziano, requerendo: a) seja declarado rescindido o contrato de locação celebrado entre as partes; b) a condenação dos réus no pagamento da quantia de R\$ 9.876,33, a título dos reparos realizados no imóvel após o término da locação.

A corrê Center Imóveis Ltda., em contestação de folhas 71/85, suscita preliminar de ilegitimidade passiva e de carência do pedido. No mérito, requer a improcedência do pedido, porque com a desocupação do imóvel, os locatários procederam à entrega das chaves no dia 28 de fevereiro de 2014, tendo a contestante prestado contas à autora de todo o período da locação. Após a comunicação da autora, quanto a possíveis reparos, a contestante emitiu notificação aos locatários, tendo preparado toda a documentação para o ajuizamento de ação judicial visando à cobrança dos reparos por parte dos locatários, todavia, a autora não compareceu na sede da contestante para assinatura dos documentos para medida judicial cabível. Alega que no contrato de prestação de serviços celebrado entre as partes consta na cláusula XIX que eventuais reparos no imóvel não serão realizados pela administradora. Sustenta que uma grande parte dos reparos pretendidos pela autora não são decorrentes do mau uso, mas sim do desgaste natural pelo uso regular da coisa e não devem ser suportados pelos locatários. Aduz que também é indevida a pretensão de se cobrar aluguéis após a entrega das chaves.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Os réus Thiago Henrique Spaziano e Ellen Belasco Atência Spaziano, em contestação de folhas 113/120, apresentada em duplicidade às folhas 123/130, suscita preliminar de ilegitimidade passiva. No mérito, requer a improcedência do pedido, porque todos os reparos solicitados pela imobiliária foram realizados: pintura, limpeza, remoção de buchas, manutenção de porta e vazamento, inclusive houve a troca de piso da parte inferior. Sustenta que a autora não trouxe provas acerca dos gastos que teve no imóvel, não tendo juntado recibos de mão de obra e notas fiscais correspondentes à compra de material, já que o mero orçamento colacionado não pode servir de prova de gastos com a reforma do imóvel. Sustentam que não podem ser responsabilizados pelo pagamento de aluguel após a rescisão do contrato e entrega das chaves. Aduz que não há que se falar em rescisão contratual porquanto a rescisão se deu quando da entrega das chaves em 28/02/2014.

Réplica de folhas 153/157.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a dilação probatória, orientando-me pelos documentos carreados aos autos (CPC, artigo 396).

De início, afasto a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela corré Center Imóveis Ltda. ME, por ser matéria de mérito.

Afasto, ainda, a preliminar de carência do pedido suscitada pela corré Center Imóveis Ltda., por falta de amparo legal.

Afasto, finalmente, a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pelos corréus Thiago Henrique Spaziano e Ellen Belasco Atência Spaziano, tendo em vista que figuraram como locatários no contrato de locação de folhas 95/100.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

No mérito, sustenta a autora que celebrou com a corré Center Imóveis Ltda. ME um contrato de prestação de serviços para administração de imóvel comercial vinculado à locação para os réus Thiago Henrique Spaziano e Ellen Belasco Atencia Spaziano, pelo prazo de 30 meses, a contar de 22/09/2010. Aduz que, em 28/02/2014 os locatários desocuparam o imóvel sem que realizassem os devidos reparos. Sustenta que a corré Center Imóveis recebeu as chaves dos locatários sem que estes tivessem realizado as reformas necessárias para que o imóvel fosse devolvido nas mesmas condições em que foi locado. Alega que a vistoria foi realizada pela Center Imóveis sem que a autora tivesse sido comunicada ou lhe fosse entregue uma cópia e que, ao visitar o imóvel, constatou os muitos reparos necessários para que apresentasse o mesmo estado de conservação em que foi locado. Aduz que solicitou à administradora que providenciasse os reparos necessários, porém a administradora não os providenciou.

Todavia, a imobiliária, na condição de mandatária, não responde, a não ser que o contrato assim estabeleça, pelo não pagamento de aluguéis e nem mesmo pelos reparos necessários ao restabelecimento do imóvel à condição original. Todavia, havendo desídia no cumprimento do mandato, responde pelos danos provocados pelos locatários. Inteligência do artigo 667 do Código Civil.

Nesse sentido:

1. Locação. Indenização. Ressarcimento de danos decorrentes do mau uso do imóvel. Responsabilidade da locatária pela má conservação do imóvel, nos termos da cláusula 15a do contrato. 2. Locação. Indenização. Ressarcimento de danos decorrentes do mau uso do imóvel. Responsabilidade civil e solidária da Imobiliária. Danos verificados no imóvel do qual a administradora é responsável. Cabimento. 3. Locação. Indenização. Ressarcimento de danos decorrentes do mau uso do imóvel. Fiador. Denúnciação da lide. Descabimento. A denúncia não tem cabimento porque a imobiliária não tem direito próprio de regresso contra a fiadora (Relator(a): Ribeiro da Silva; Comarca: Jundiaí; Órgão julgador: 12a. Câmara do Sexto Grupo (Extinto 2º TAC); Data do julgamento: 03/08/2000; Data de registro: 04/08/2000; Outros números: 585371300).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

E cláusula XIX do contrato celebrado entre as partes estabelece que, em caso de eventuais reparos no imóvel, objeto do contrato, de responsabilidade do locatário, não serão realizados pela administradora, a qual encaminhará ao departamento jurídico a documentação necessária para a competente ação judicial (**confira folhas 31, cláusula XIX**).

Assim, a menos que se tivesse comprovado a desídia da administradora na administração do imóvel, não responde esta pelos danos eventualmente provocados no imóvel objeto da locação.

Ao que tudo indica, não houve negligência da imobiliária e a responsabilidade da mandatária depende da aferição de culpa, como expressa o artigo 667 do Código Civil, o que não restou comprovado.

Prova disso, é o documento denominado “Histórico – Itens a serem reparados”, colacionado pela corré Center Imóveis às folhas 109, que relacionou os itens a serem reparados pelo locatário, contendo a assinatura deste (**confira folhas 109**).

Com relação aos danos materiais, os orçamentos colacionados pela autora não podem ser acolhidos como prova documental das despesas (**confira folhas 38/43**).

Nesse sentido:

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS Ação de cobrança de alugueis e acessórios da locação c.c. ressarcimento por danos no imóvel Avarias no imóvel Comprovação Necessidade **O fato de a autora juntar aos autos documentos referentes a orçamentos, recibos de mão de obra e notas fiscais de materiais, não é suficiente para lhe outorgar o direito às perdas e danos pretendidos Necessidade de vistoria posterior à desocupação, ao menos, ou perícia, de modo a justificar os gastos Inexistindo prova concreta dos danos alegados, ausente obrigação do locatário em pagar o valor pleiteado a título de danos no imóvel** Pintura realizada no imóvel Demonstração de que o locatário procedeu à pintura do bem, após a desocupação Demonstração de fato extintivo do direito da locadora Recurso desprovido, sentença mantida (Relator(a): Carlos Nunes; Comarca: Limeira; Órgão julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 31/03/2014; Data de registro: 02/04/2014).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Nem tampouco o documento de folhas 44/47, que foi produzido unilateralmente.

Dessa maneira, de rigor a improcedência do pedido de condenação dos réus no pagamento da quantia de R\$ 9.876,33.

Improcede, outrossim, o pedido de condenação dos réus no pagamento de aluguéis pelo período em que o imóvel esteve fechado aguardando os reparos, porquanto a obrigação dos locatários se encerra com a efetiva entrega das chaves, que ocorreu em 28/02/2014 (**confira folhas 105**).

Diante do exposto, rejeito os pedidos, com resolução do mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno a autora no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00 para o patrono da corrê Center Imóveis e R\$ 1.000,00 para o patrono dos corrêus Thiago Henrique Spaziano e Ellen Belasco Atência Spaziano, a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”. A atualização monetária e os juros de mora dos honorários ora fixados se darão a partir da publicação desta.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 20 de maio de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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