



**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: **4001172-06.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Perdas e Danos**  
 Requerente: **Carla Xavier Broggio**  
 Requerido: **Valor Consultoria Imobiliária 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 firmado contrato com a ré para a administração de imóveis que especificou, não tendo ela ao longo do tempo cumprido as obrigações a seu cargo.

Busca, assim, a condenação da mesma ao pagamento de indenização para ressarcimento de danos materiais e morais que suportou.

O demonstrativo de fl. 09 elenca as verbas pleiteadas pela autora a título de reparação pelos danos materiais.

Quanto às mesmas, a própria ré reconheceu em contestação que não repassou à autora os aluguéis relativos aos meses de abril e maio dos imóveis (fl.77, último parágrafo), não prosperando as impugnações que realizou a esse título.

Sendo incontroverso dever da ré em repassar os aluguéis à autora e tendo ela prazo certo para cumprir sua obrigação, a incidência de correção monetária e juros de mora sobre o montante devido é de rigor.

Aquela limita-se a conservar o valor econômico da moeda sem nada agregar-lhe, ao passo que estes promanam da evidente mora da ré em cumprir a obrigação que lhe tocava.



**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**

Já o custo das notificações feitas pela autora está patenteadado a fls. 18, 25 e 31, devendo ser suportado pela ré porque ela deu causa a tanto.

Diversamente, o pleiteado como "*custo da feitura das notificações e análise contratual*" não pode ser acolhido à míngua de comprovação concreta a seu propósito.

Como se não bastasse, a situação posta pela autora seria inaceitável porque vincularia a ré a contrato de que não tomou parte e sobre o qual não teve interferência alguma, não podendo responder pelas consequências do mesmo advindas.

De igual modo, a cobrança da multa prevista na cláusula 12 do contrato celebrado entre as partes não tem lugar porque foi estipulada para caso diverso do ora trazido à colação.

Se ela porventura for reputada abusiva, a solução que melhor se lhe apresenta consistirá na exclusão da mesma e não na sua extensão à autora.

Em consequência, a autora quanto ao tema faz jus ao recebimento de R\$ 4.363,05.

Relativamente aos danos morais invocados pela autora, tenho-os como presentes.

A simples retenção injustificada de valores pertencentes à autora já denota que ela suportou aborrecimento de vulto, acrescendo-se a isso os diversos outros problemas causados pela ré cristalizados nas mensagens eletrônicas que instruíram a petição exordial.

A ré ao longo do tempo dispensou à autora tratamento absolutamente inadequado, permeado de descaso para a solução de seus problemas.

A hipótese vai muito além do simples descumprimento contratual ou dos meros dissabores inerentes à vida cotidiana, rendendo ensejo a danos morais passíveis de ressarcimento.

Quanto ao valor da indenização, recorro aos critérios usualmente utilizados em situações dessa natureza.

Assim, à míngua de preceito normativo que discipline a matéria, mas atento à condição econômica dos litigantes e ao grau do aborrecimento experimentado, de um lado, bem como à necessidade da fixação não constituir enriquecimento indevido da parte e nem aviltar o sofrimento suportado, de outro lado, arbitro a indenização pelos danos morais suportados pela autora em seis mil reais.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré a pagar à autora as quantias de R\$ 4.363,05, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação, e de R\$ 6.000,00, acrescida de correção monetária, a partir desta data, e juros mora, contados da citação.



**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**

Caso a ré não efetue o pagamento das importâncias aludidas 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).

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, 15 de maio de 2014.

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