



**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: **0004906-28.2016.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Espécies de Contratos**  
 Requerente: **JOSÉ DAS NEVES PEREIRA**  
 Requerido: **OMEGA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

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,

**D E C I D O.**

Trata-se de ação em que o autor alegou que celebrou com a ré contrato de administração de imóvel de sua propriedade, o qual foi locado a terceira pessoa.

Alegou ainda que a ré se comprometeu a repassar o valor do locativo, deduzidos 10% a título de taxa de administração, mas deixou de fazê-lo.

Em contestação, a ré refutou os argumentos apresentados pelo autor para assentar que depositou regularmente as importâncias decorrentes do contrato firmado entre ambos.

O documento de fls. 04/12 encerra o instrumento que cristaliza a transação entre as partes, comprometendo-se a ré a intermediar a locação de imóvel do autor, administrando-o.



**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**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

Ajustou-se que faria jus a ré ao pagamento de 50% do primeiro aluguel e de 10% dos demais pelos serviços que prestaria.

Por outro lado, e diante da divergência entre as partes quanto ao cumprimento – ou não – da obrigação da ré em repassar ao autor os valores dos alugueis, foi expedido mandado de constatação para verificação, junto à inquilina, da situação real da locação em apreço.

O Oficial de Justiça encarregado da diligência apurou então em 20 de julho de 2016 que os deveres assumidos pela locatária vinham sendo observados regularmente, com a apresentação de documentação pertinente (fl. 42).

Extraem-se de fls. 39/41 alguns recibos.

Assim, o de fl. 39, emitido em 20/04/2016, denota o recebimento por parte da ré de R\$ 1.038,00 pelo aluguel de março/2016 e mais R\$ 120,00 *"referente a mudança da data de vencimento do dia 25 para o dia 30 de cada mês, sendo cobrado a partir do próximo vencimento"*.

O de fl. 40 concerne ao recebimento por parte da ré de R\$ 918,00 do mês de abril/2016, ao passo que o de fl. 41 nesse mesmo valor com a seguinte observação: *"Aluguel referente a maio/2016 (Pagamento Parcial do aluguel falta pagar R\$ 500,00). Recebido o valor de R\$ 410,00"*.

Os recibos, como se percebe, não primam pela clareza.

Outrossim, instado a manifestar-se sobre essa prova, o autor salientou que a ré lhe repassou os valores relativos aos alugueis de janeiro, fevereiro, março e abril/2016, deixando de fazê-lo a partir de maio (fl. 48).

Já a ré permaneceu silente (fl. 55).

A conjugação desses elementos, aliada à inexistência de outros que apontassem para direção contrária, conduz ao acolhimento da pretensão deduzida e à rejeição do pedido contraposto formulado pela ré.

A obrigação da ré em repassar ao autor o valor do aluguel do imóvel locado, e que ela administra, é incontroversa.

De igual modo, inexistente comprovação de que tal obrigação foi devidamente adimplida a partir de maio/2016.

Os comprovantes que instruíram a peça de resistência (fls. 25/27) dizem respeito a meses anteriores e a ré sequer se pronunciou sobre a certidão de fl. 42.

Era imprescindível que não apenas o fizesse como também que coligisse os documentos que patenteassem os repasses questionados pelo autor, mas nada disso teve vez.

Conclui-se, portanto, que a rescisão do contrato entre as partes é de rigor diante do injustificado descumprimento de obrigação cabente à ré.



**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**

Muito embora a fl. 01 não tenha sido formulado pedido específico a propósito, é inegável o desejo do autor nesse sentido porque somente assim se concebe que o pagamento dos alugueis seja feito diretamente ao mesmo, sem intermediação da ré.

Ademais, a condenação da ré ao pagamento de R\$ 1.984,50 merece prosperar à míngua de comprovação mínima de que tivesse repassado ao autor os alugueis referentes a maio, junho e julho/2016, cujos pagamentos aconteceram respectivamente em junho, julho e agosto/2016.

Ressalvo, por oportuno, que a condenação abarcará eventuais somas pagas à ré desde então sem os respectivos repasses, sobretudo em face dos princípios informadores do Juizado Especial Cível e da necessidade de conferir efetividade ao julgado.

Quanto ao pedido contraposto, não vinga porque sendo a ré a causadora da rescisão contratual não deverá receber importância alguma oriunda de tal fato.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes e para condenar a ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 1.984,50, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação, bem como dos valores eventualmente não repassados ao autor a partir do aluguel vencido em agosto/2016.

Torno definitiva a decisão de fls. 13, intimando-se **prontamente e independentemente do trânsito em julgado da presente** a inquilina do imóvel (Evelyn Florencio da Silva) a pagar **DE IMEDIATO** diretamente ao autor o valor do aluguel correspondente ao mesmo, mediante recibo ou por meio de outra maneira a ser combinada entre ambas.

Deverá a inquilina ser advertida de que o descumprimento dessa obrigação a sujeitará ao despejo do imóvel por falta de pagamento.

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, 08 de setembro de 2016.

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