



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1001300-04.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Ana Paula Alves Turssi e outros**
 Requerido: **Valor Consultoria Imobiliária Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS**

Vistos.

Ana Paula Alves Turssi, Ariane Cristina Fermino, Benedito Antonio Turssi e Maria Madalena Turssi ajuizaram ação pelo procedimento comum com pedido de indenização por perdas e danos contra **Valor Consultoria Imobiliária Ltda** alegando, em síntese, que são proprietários do imóvel objeto da matrícula nº 65.434 e que celebraram contrato de prestação de serviços com a ré para locação deste bem. Em 25/01/2012 o imóvel foi locado a Fernanda dos Santos Muniz, pelo prazo de trinta meses. A locatária descumpriu o contrato, pois deixou de efetuar o pagamento dos alugueres desde 25/04/2013 e permaneceu no local até 31/08/2015. Ainda, não foram pagas diversas contas de água, esgoto e energia elétrica. O bem foi devolvido em condições precárias quanto à pintura, com muita sujeira no chão, portas, janelas e vidros quebrados, entre outras deteriorações. Afirmaram que a ré descumpriu sua obrigação contratual ao deixar de fiscalizar o cumprimento das obrigações da locatária, de modo que o serviço foi mal prestado. Por isso, deve ser responsabilizada pelos prejuízos causados aos proprietários, o quais chegam ao importe de R\$ 38.856,18, pugnando pela condenação. Juntaram documentos.

O benefício da gratuidade de justiça postulado pelos autores foi indeferido e eles agravaram. O egrégio Tribunal de Justiça manteve a decisão deste juízo e as custas foram recolhidas.

A ré foi citada e contestou. Alegou, em preliminar, a prescrição. Argumentou que o serviço contratado foi prestado a contento, uma vez ter sido ajuizada ação de despejo contra a locatária, quando caracterizado o inadimplemento. Esta demanda


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

prosseguiu até novembro de 2015, quando o imóvel foi desocupado. Foram esgotados os meios legais para recebimento do crédito em face da locatária e a obrigação de pagamento não pode ser oposta à administradora do imóvel. O contrato é expresso a respeito da exclusão de responsabilidade da ré no tocante ao custeio de reparos que sejam necessários realizar no imóvel dos locadores, o que cabe ser postulada contra a locatária, o que se aplica aos alugueres e demais encargos devidos. Requereu a improcedência. Juntou documentos.

Os autores apresentaram réplica.

É o relatório.
Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

Rejeita-se a prejudicial de mérito de prescrição arguida pela ré.

O pedido está fundamentado na relação contratual – de prestação de serviços de administração imobiliária – estabelecida entre os autores e a ré. A reclamação diz respeito a danos que teriam sido provocados aos locadores do imóvel em virtude da má prestação do serviço previsto na convenção, em especial, naquilo que diz respeito à fiscalização do cumprimento das obrigações contratuais impostas à locatária do imóvel (pagamento de alugueres e encargos etc.).

Os autores alegam que a locatária teria desocupado o imóvel em 31/08/2015 ao passo que o auto de vistoria de desocupação está datado de 03/10/2015. O pedido de perdas e danos está baseado no descumprimento contratual por parte da ré, administradora do imóvel, no que tange à fiscalização do contrato de locação, porque disso é que teria derivado o ato ilícito praticado e, por consequência, daí adviria o direito dos autores ao recebimento da indenização correspondente.

Portanto, é certo que a constatação total dos danos provocados, sejam aqueles cometidos em face do imóvel em si (deterioração), sejam aqueles vinculados ao pagamento dos alugueres e demais encargos da locação, na perspectiva de que a causa de


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

pedir está fulcrada na relação contratual entre as partes, a qual perduraria até a efetiva entrega das chaves (cláusula 11 - fl. 28), apenas ocorreria após o acertamento desta relação (de prestação de serviços).

Logo, a pretensão dos autores ao recebimento de indenização por perdas e danos, porque baseada no contrato, teve origem ao término desta relação jurídica. Adotada pelo Código Civil a teoria da *actio nata* (artigo 189) cumpre assentar que os autores apenas poderiam pleitear a indenização que ora requerem, após a locatária ter desocupado o imóvel e, por consequência, ter se dado por finda a relação de prestação de serviços mantida com a ré.

Como a ação foi proposta em 14/02/2018, não há que se falar em prescrição, eis que não escoado o lapso de três anos previsto no artigo 206, § 3º, inciso V, do Código Civil.

No mérito, o pedido procedente em parte.

O colendo Superior Tribunal de Justiça tem precedente no sentido de que se aplicam ao contrato de administração imobiliária, as regras do Código de Defesa do Consumidor: *RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA. PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. DESTINAÇÃO FINAL ECONÔMICA. VULNERABILIDADE. RELAÇÃO DE CONSUMO. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. 1. O contrato de administração imobiliária possui natureza jurídica complexa, em que convivem características de diversas modalidades contratuais típicas - corretagem, agenciamento, administração, mandato -, não se confundindo com um contrato de locação, nem necessariamente dele dependendo. 2. No cenário caracterizado pela presença da administradora na atividade de locação imobiliária se sobressaem pelo menos duas relações jurídicas distintas: a de prestação de serviços, estabelecida entre o proprietário de um ou mais imóveis e essa administradora, e a de locação propriamente dita, em que a imobiliária atua como intermediária de um contrato de locação. 3. Na primeira, o dono do imóvel ocupa a posição de destinatário final econômico daquela serventia, vale dizer, aquele que contrata os serviços de uma administradora de imóvel remunera a expertise da contratada, o know how oferecido em benefício próprio, não se tratando propriamente de atividade que agrega valor econômico*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ao bem. 4. *É relação autônoma que pode se operar com as mais diversas nuances e num espaço de tempo totalmente aleatório, sem que sequer se tenha como objetivo a locação daquela edificação.* 5. *A atividade da imobiliária, que é normalmente desenvolvida com o escopo de propiciar um outro negócio jurídico, uma nova contratação, envolvendo uma terceira pessoa física ou jurídica, pode também se resumir ao cumprimento de uma agenda de pagamentos (taxas, impostos e emolumentos) ou apenas à conservação do bem, à sua manutenção e até mesmo, em casos extremos, ao simples exercício da posse, presente uma eventual impossibilidade do próprio dono, tudo a evidenciar a sua destinação final econômica em relação ao contratante.* 6. *Recurso especial não provido.* (REsp 509.304/PR, Rel. Min. **Ricardo Villas Bôas Cueva**, Terceira Turma, julgado em 16/05/2013, DJe 23/05/2013).

A despeito da aplicação deste sistema, tem-se que o contrato firmado entre os autores e a ré tinha por objeto a prestação de serviços relacionada à administração do imóvel dos primeiros, no sentido de oferta e intermediação entre os proprietários e potenciais locadores.

Há um *mix* de serviços, tais como aqueles diretamente relacionados à locação (apresentação do imóvel ao locatário, confecção do contrato, prestação de informações) e ainda uma coligação com mandato, na medida em que a imobiliária representa os donos do imóvel.

Entretanto, não há previsão contratual e sobretudo legal no sentido de se impor a esta administradora uma responsabilidade que cabe primordialmente ao locatário, ao menos em sua totalidade, tal como é o pagamento dos alugueres e demais encargos da locação. O inadimplemento deste permite que o locador, em nome próprio ou representado pela imobiliária (em razão de mandato), postule em juízo o cumprimento das obrigações locatícias.

Neste sentido: *LOCAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS VERIFICADOS NO IMÓVEL. Contrato de administração imobiliária. Prestação de serviços. Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça segundo o qual o objeto do contrato firmado pelas partes envolve a divulgação e a própria administração do imóvel, de modo que a locadora ocupa a posição*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

de destinatária final fática e econômica do serviço prestado (Recurso Especial nº 509.304 - PR 2003/0034681-0). Cláusula que afasta a responsabilidade da imobiliária ré pelas despesas relativas a reforma do imóvel por danos decorrentes de mau uso ou desgaste natural. Abusividade não reconhecida. Prestação de serviço de administração da locação que se restringe à intermediação entre locador e locatário, figurando a administradora como mandatária da locadora do imóvel. Administradora da locação que, em nenhum momento, assumiu responsabilidade solidária ou subsidiária pelas obrigações legais e contratuais do locatário, como é o caso da conservação do imóvel. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação 1011804-13.2015.8.26.0554; Rel. Des. Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André; j. 02/02/2017).

A cláusula 16 do contrato (fl. 29), de outro lado, garante aos locadores o recebimento de ao menos 02 alugueres consecutivos que deixem de ser pagos pelo locatário ou no máximo 03 alugueres alternados durante o ano. Veja-se a redação do instrumento: 16. *Fica contratado entre as partes a garantia de recebimento do aluguel do imóvel objeto deste contrato ao LOCADOR pela ADMINISTRADORA até 2 (dois) alugueres consecutivos que o locatário não tenha pago ou também no máximo 3 (três) alugueres alternados durante o ano a partir do início da ação de despejo por falta de pagamento, a presente garantia se encerra, ou seja, cessa a obrigação do pagamento do aluguel pela administradora, sendo que havendo o recebimento do aluguel através dos meios competente será procedido o imediato repasse do crédito do Locador com as atualizações devidas desta forma o início da ação judicial interrompe a obrigação da ADMINISTRADORA na garantia do pagamento do aluguel.*

Neste contexto, percebe-se que os autores têm direito, ao menos, ao recebimento de dois alugueres consecutivos que a locatária tenha deixado de pagar, em razão de pactuação expressa assumida pela imobiliária. Essa obrigação diz respeito apenas aos alugueres, não se incluindo os demais encargos ou reparos no imóvel, os quais estão excluídos da garantia.

Os autores afirmaram na petição inicial que o inadimplemento teve início em 25/04/2013, o que está em consonância com o documento apresentado pela ré (fl. 187).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A ação de despejo foi ajuizada em 12/08/2013 (fls. 56/57). Por isso, os autores têm direito a receber os dois primeiros alugueres inadimplidos pela locatária (referentes aos meses de abril e maio de 2013), os quais devem ser suportados pela ré em virtude de expressa disposição contratual.

As demais despesas que os autores alegam ter sofrido em virtude do inadimplemento da locatária (água, esgoto, energia elétrica e reparos no imóvel) não podem ser carreadas à ré, em razão de ausência de previsão contratual ou legal. A fiscalização do contrato, na ótica adotada pelos autores para responsabilizar a demandada, não está compreendida no rol de prestação de serviços, cujo objeto fica restrito à intermediação e aproximação entre o dono do imóvel e o inquilino, não sendo lícito que a administradora responda por um inadimplemento que não é dela. Apenas em caso de pactuação de alguma garantia (como aquela reconhecida por este juízo) é que seria possível a condenação ao pagamento de indenização superior.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido, apenas para condenar a ré a pagar aos autores o valor equivalente aos 02 (dois) primeiros alugueres consecutivos inadimplidos pela locatária, com acréscimo de atualização monetária pelo índice IGP-M, nos termos do contrato de locação, a contar de cada vencimento, além de juros de mora, de 1% ao mês, estes contados data da citação da ré nesta demanda.**

Em consequência, **julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Diante da sucumbência recíproca e por ter a ré sido vencedora na maior parte da demanda, as despesas processuais serão suportadas na proporção de 95% para os autores e 5% para a ré, nos exatos termos do quanto disposto pelo artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

Considerando que os honorários advocatícios são direito do advogado, sendo vedada a compensação, condeno a ré ao pagamento de honorários advocatícios em favor do advogado dos autores, arbitrados em 20% (vinte por cento) do valor atualizado da condenação, e condeno os autores a pagar ao advogado da ré honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) do proveito econômico obtido (diferença entre o quanto



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

postulado e o concedido), observada a parcela de pedidos rejeitados, o proveito econômico obtido por cada uma das partes, o resultado da demanda e os demais critérios do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 13 de dezembro de 2018.

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