



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: **1000186-35.2015.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Espécies de Contratos**
Requerente: **Nilso Petrucelli Júnior**
Requerido: **VITÓRIA IMÓVEIS 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 ter celebrado contrato com a ré para a administração de imóvel, garantindo a mesma o recebimento do aluguel decorrente da locação que promoveria independentemente do pagamento a cargo do locatário.

Alegou ainda que a ré ficou a dever-lhe valores que especificou a esse título e almeja à sua condenação a tanto.

A ré reconheceu em contestação o contrato firmado com o autor.

Ressalvou que promoveu ação de despejo por falta de pagamento contra o inquilino, além de admitir que não efetuou os pagamentos reclamados pelo autor porque arcou com despesas nesse processo, mas observou que *"o requerente será ressarcido após o recebimento do montante devido pelo locatário nos autos da ação de despejo cumulado com cobrança"* (fl. 41, terceiro parágrafo).

Como se vê, alguns aspectos trazidos à colação são incontroversos.



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 sentido, o dever da ré em repassar mensalmente ao autor o aluguel do imóvel que administra independentemente do locatário zelar por sua obrigação não suscita dúvidas.

É certo da mesma maneira que a ré deixou de fazê-lo de junho a outubro de 2014, quando houve a entrega das chaves do imóvel, a exemplo do ajuizamento por parte dela de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com a cobrança dos aluguéis contra o inquilino.

Diante desse cenário, entendo que a pretensão deduzida merece acolhimento.

Sabe-se que o contrato de aluguel garantido é aquele em que a administradora do imóvel se compromete a responder pelo pagamento do valor correspondente aos encargos locatícios ainda que ocorra a inadimplência do locatário.

Recebe ela contraprestação para tal administração e assume voluntariamente a obrigação de entregar ao locador o montante relativo aos aluguéis.

Na espécie vertente isso não sucedeu, porquanto ao longo de cinco meses não teve vez o repasse ao autor.

Já a circunstância de ter aforado ação de despejo não beneficia a ré, pois em momento algum foi estipulado que isso a eximiria da responsabilidade que contraiu.

Aliás, o que motiva o aluguel garantido é precisamente salvaguardar o locador da inércia do locatário, o que à evidência aqui se deu.

O reconhecimento mais claro da pertinência da postulação lançada consistiu na assertiva firmada na peça de resistência quanto ao oportuno ressarcimento que a ré faria ao autor, tão logo percebesse na ação de despejo que promoveu a importância devida pelo locatário.

Se assim é, nada justifica a espera, sub-rogando-se a ré de pleno direito no crédito oriundo da obrigação que vier a adimplir.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar a ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 3.121,87, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue o pagamento da importância aludida 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.



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

P.R.I.

São Carlos, 05 de maio de 2015.

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