

**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: **1000533-97.2017.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Locação de Imóvel**
Requerente: **Predial Center Corretora de Valores Imobiliários Ltda**
Requerido: **João Marcos Bartholomeu de Barros**

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,

DE C I D O.

Trata-se de ação em que a autora alegou ter celebrado com o réu contrato para administrar imóvel de propriedade dele e que, cumprindo fielmente as obrigações que assumiu, diligenciou a locação do mesmo a terceira pessoa.

Alegou ainda que o réu unilateralmente e sem justificativa rompeu os dois contratos (administração do imóvel e locação), devendo arcar com a multa prevista no instrumento referido de início.

Almeja à sua condenação a tanto.

Pelo que se extrai dos autos, é certo que as partes ajustaram que a autora administraria imóvel do réu, sendo ele então locado.

A autora agora busca o recebimento de multa porque o réu teria rompido "*de forma unilateral e injustificável*" (fl. 02, penúltimo parágrafo) o contrato de locação e o da administração.



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

Invoca para tanto o disposto na cláusula 12 do "contrato de prestação de serviços para administração de bens imóveis" acostado a fls. 20/21, a qual dispõe:

"As condições e cláusulas do presente contrato prevalecerão enquanto o(a) locatário(a) contratado pela ADMINISTRADORA permanecer no imóvel, sendo que, as partes não poderão rescindir este contrato de prestação de serviços sob pretexto algum, a não ser por motivo justo e grave, devidamente apurado e causado pela parte infratora.

Uma vez não superada a manutenção do imóvel na administradora por extrema e injustificada posição de uma das partes, além de perdas e danos deverá a parte infratora reembolsar a outra 03 (três) vezes o valor do aluguel, a título de multa indenizatória" (fl. 21).

Por outro lado, patenteou-se na r. sentença cuja cópia foi amealhada a fls. 52/55 que o ora réu vendeu aos locatários o imóvel trazido à colação, sendo isso o que levou ao distrato da locação (fl. 26).

Assentadas essas premissas, reputo que a pretensão deduzida não poderá prosperar.

Com efeito, a regra contratual transcrita foi expressa em determinar que a rescisão do contrato de prestação de serviços de administração do imóvel daria margem ao pagamento de multa pela parte infratora, desde que não houvesse motivo justo para tanto.

Significa dizer que existindo razão legítima a rescisão se operaria sem a imposição de qualquer penalidade.

Ora, reputo que se enquadra nessa condição a situação posta nos autos, porquanto o que levou à rescisão do instrumento firmado entre a autora e o réu foi precisamente a venda do imóvel aos respectivos locatários.

Esse cenário denota que o réu exerceu normalmente direito inerente ao *status* de proprietário do bem, vendendo-o, não se cogitando que a partir de então a autora devesse receber algo por sua administração.

Não se entrevê na dinâmica descrita qualquer irregularidade que pudesse ser imputada ao réu, mas, ao contrário, ele tinha motivo mais do que justo para rescindir o contrato de administração do imóvel com a autora.

A conjugação desses elementos, aliada à ausência de outros que apontassem para direção contrária, conduz à rejeição da postulação vestibular precisamente porque o réu agiu acobertado por disposição contratual que o eximia do pagamento de multa se tivesse motivo justo para rescindir esse instrumento.

Foi o que se deu com a venda levada a cabo.

A autora, em consequência, não faz jus ao recebimento da multa preconizada.



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

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação,
mas deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios,
com fundamento no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 21 de junho de 2017.

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