



**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: **1008218-92.2016.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **José Aparecido Meneghetti**  
 Requerido: **Jose Carlos Lopes e outro**

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 de prestação de serviços e intermediação de locação com os réus, mas eles não teriam cumprido diversas obrigações que assumiram.

Almeja ao ressarcimento de verbas que especificou.

As preliminares arguidas em contestação pelos réus não devem ser acolhidas.

Isso porque a ação parte de direito pessoal e foi seguida para a sua propositura a regra geral do ajuizamento no domicílio do réu.

Este Juízo é, portanto, competente para o processamento do feito.

Por outro lado, como o contrato trazido à colação foi firmado pela segunda ré e o autor ela ostenta legitimidade para figurar no polo passivo da relação processual.



**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**

Rejeito as prejudiciais, pois.

No mérito, o documento de fls. 20/24 encerra o instrumento por meio do qual as partes ajustaram que a segunda ré prestaria ao autor serviços de administração de imóvel dele, comprometendo-se a selecionar pretendentes à locá-lo.

À ré incumbia efetuar o levantamento das informações cadastrais dos eventuais interessados, além de obter garantia locatícia.

Houve, porém, o descumprimento de tais deveres, seja porque foi apurado que o locatário José Carlos Ferreira de Santana mantinha inscrições perante órgãos de proteção ao crédito por dívidas contraídas junto à CPFL, seja porque nenhuma garantia da locação foi ajustada.

Como se não bastasse, constatou-se posteriormente que o imóvel foi alugado em seguida para Valdir Felipe Júnior sem que houvesse anuência do autor, o que era imprescindível (fl. 21, cláusula quarta).

É relevante notar que os réus em momento algum impugnaram específica e concretamente esses fatos.

Já a maior evidência de que houve o reconhecimento das falhas elencadas na petição inicial consistiu no documento de fls. 45/47, em que o contrato de início mencionado foi rescindido com a promessa do primeiro réu de que pagaria ao autor a quantia de R\$ 7.200,00 por todos os prejuízos que lhe causou pelo inadimplemento das obrigações contraídas.

Como também isso não foi integralmente cumprido, a pretensão deduzida no particular merece acolhimento, valendo destacar que os acréscimos computados pelo autor tinham base no instrumento de fls. 45/47.

Por outro lado, a mesma solução aplica-se ao pleito concernente à reparação dos danos materiais.

O autor assinalou que o imóvel lhe foi entregue em condições muito piores do que as existentes quando do início da locação, as quais estão definidas no auto de fls. 29/33.

Os documentos de fls. 54/65, a seu turno, denotam gastos suportados pelo autor com a compra de materiais de construção e com serviços de reparação do imóvel.

Em contraposição, os réus se limitaram a esclarecer que o imóvel estava em perfeitas condições quando devolvido ao autor e que os documentos por último referidos não seriam suficientes para a comprovação dos gastos alegados (fl. 81, último e penúltimo parágrafos).

Não coligiram, entretanto, qualquer indício que conferisse sequer verossimilhança à sua explicação, bem como não se voltaram de maneira pormenorizada contra a prova documental amealhada pelo autor.



**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 cotejo, reputo que prepondera a versão exordial alicerçada em prova material não enfrentada adequadamente.

Por fim, entendo que estão caracterizados os danos morais invocados pelo autor.

Nota-se pelo exame dos autos de um lado que ele depositou nos réus grande confiança para a locação de seu imóvel e, de outro, que eles ao longo do tempo incorreram em diversas falhas.

O autor foi por isso obrigado a buscar alternativas para a solução dos problemas a que não deu causa, inclusive com o instrumento de fls. 45/47, mas sempre sem êxito.

As regras de experiência comum (art. 5º da Lei nº 9.099/95) atestam que o autor sofreu desgaste de vulto com todo o desenrolar dos acontecimentos, como de resto se daria com qualquer pessoa mediana que estivesse em sua posição.

A hipótese vertente ultrapassou em larga medida o simples descumprimento contratual, percebendo-se com clareza que os réus deliberadamente incorreram em ilícitos sem dispensar ao autor o tratamento a que fazia jus.

É o que basta para a configuração dos danos morais passíveis de ressarcimento.

O valor da indenização está em consonância com os critérios empregados em casos afins (está atento à condição econômica das partes e ao grau do aborrecimento experimentado, bem como à necessidade da fixação não constituir enriquecimento indevido da parte e nem aviltar o sofrimento suportado), merecendo vingar.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar os réus a pagarem ao autor as quantias de R\$ 9.960,15, R\$ 2.256,17 e R\$ 2.640,00, acrescidas de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

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, 14 de setembro de 2016.

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