



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: **0003264-20.2016.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
Requerente: **Eliana Cione**
Requerido: **Thiago de Oliveira**

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 a autora alegou ter celebrado com o réu um contrato de prestação de serviços para administração de imóvel de sua propriedade, o qual foi alugado.

Alegou que como o réu não lhe repassou os valores derivados da locação, almeja à rescisão do contrato sem ônus para ela e ao recebimento da quantia entregue para o réu a título de garantia de aluguel.

O réu contestou a ação e formulou pedido contraposto visando ao recebimento de importância a que reputa fazer jus.

O documento de fls. 03/07 encerra o "contrato de administração de imóvel com garantia de aluguel" firmado entre as partes, extraindo-se dele que o réu receberia pelos serviços de administração a comissão de 10% do aluguel mensal (cláusula 9 – fl. 05).



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

Constou também a obrigação da autora pagar ao réu uma *"taxa correspondente ao valor do primeiro aluguel em três vezes, referente às providências e despesas iniciais com a locação, conforme tabela de Comissões e Serviços do CRECI"* (cláusula 9, parágrafo único – fl. 05).

Já o documento de fls. 08/19 representa o contrato de locação do imóvel, com vigência de 05/02/2016 a 05/02/2019 e aluguel mensal de R\$ 1.100,00 (fl. 08).

Por outro lado, apurou-se no depoimento da locatária, Karina Lancelotti, que ela pagou a caução de R\$ 1.100,00 em 02/02/2016, sendo que o aluguel começou a correr a partir de 25/02 em decorrência de reformas feitas no imóvel.

O pagamento do primeiro aluguel foi feito em 11/03 no importe de R\$ 550,00, considerando o espaço de tempo até então percorrido.

O réu em contestação admitiu que não repassou à autora a importância de R\$ 550,00 (o valor do aluguel nesse patamar teria derivado de ajustes entre a locadora, a locatária e a administradora – fl. 33, primeiro e segundo parágrafos), além de ressaltar que a quantia de R\$ 1.100,00 permanece em seu poder exatamente para garantia do pagamento dos alugueis (fl. 33, terceiro parágrafo).

A conjugação desses elementos, aliada à ausência de outros que apontassem para direção contrária, conduz ao acolhimento da pretensão deduzida.

Isso porque ficou claro que o réu descumpriu obrigação contratual a seu cargo quando nada repassou à autora pelo primeiro aluguel recebido.

Ainda que se admitisse o ajuste com a participação da autora para que o seu valor fosse inferior ao inicialmente previsto (ressalvo que não foi produzida prova nesse sentido), é evidente que não poderia ficar o réu com o mesmo integralmente, incumbindo-lhe repassar à autora proporcionalmente o que lhe seria devido.

Poderia ele reter quando muito R\$ 110,00 (correspondente a 10% do aluguel) e mais R\$ 366,66 (correspondente a um terço do aluguel, com fulcro no parágrafo único da cláusula 9 do contrato de fls. 03/07), se tomado em conta o valor do aluguel avençado de R\$ 1.100,00.

Se de outra banda fosse eleito como parâmetro o que foi efetivamente pago (R\$ 550,00), as importâncias cairiam respectivamente para R\$ 55,00 e R\$ 183,33.

Nada justificaria, contudo, a retenção dos R\$ 550,00 pagos pela inquilina.

A conclusão que daí deriva é a de que a rescisão do contrato por culpa exclusiva do réu é alternativa de rigor, não se impondo ônus algum à autora por isso.



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

A mesma solução aplica-se ao pleito do pagamento pelo réu de R\$ 1.100,00.

Se essa soma se destina à garantia do pagamento de alugueis pela locatária e se tal obrigação vem sendo cumprida regularmente, não se concebe que com a rescisão do contrato ela fique com o réu.

Quando ao pedido contraposto, não assiste razão ao réu.

Na esteira do que restou definido, foi dele a responsabilidade pela rescisão do contrato, de sorte que não se cogita do dever da autora em ressarcir-lo por isso e muito menos pelo *"pagamento de advogado para a sua defesa, e o tempo perdido com este processo"* (fl. 33, último parágrafo).

Não se vislumbrou irregularidade alguma da autora que alicerçasse a ideia sustentada pelo réu.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE a ação e IMPROCEDENTE o pedido contraposto** para (1) declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes sem qualquer ônus à autora, para (2) determinar que doravante os alugueis da locação sejam pagos pela locatária diretamente à autora, mediante recibo, ou de outra maneira que ambas ajustarem, e para (3) condenar o réu a pagar à autora a quantia de R\$ 1.100,00, acrescida de correção monetária, a partir de 02 de fevereiro de 2016 (época do pagamento feito ao réu), e juros de mora, contados da citação.

Transitada em julgado, expeça-se em favor da autora mandados de levantamento das quantias depositadas nos autos (fls. 65 e 78).

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, 03 de setembro de 2016.

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