



Prefeitura Municipal de São Carlos

ATA DE JULGAMENTO 221

Aos 22 dias do mês de Abril do ano de 2020, às 14h30, no Paço Municipal, reuniram-se a pedido da ,representantes do Comitê Emergencial de Combate ao Coronavírus para realizar o julgamento do recurso da empresa Center Imóveis referente ao cumprimento do Decreto Municipal 169/2020.

O representante do estabelecimento Paulo Barnabé alegou que ILUSTRÍSSIMO SENHOR SECRETÁRIO MUNICIPAL DA COMARCA DE SÃO CARLOS/SP.RECURSO CUMPRIMENTO DO DECRETO MUNICIPAL 142/2020.Representantes do Comitê Emergencial de Combate ao Coronavírus CENTER IMÓVEIS LTDA,CNPJ 05.515.765/0001-88 na qualidade de uma empresa PRESTADORA DE SERVIÇOS tendo como atividade a intermediação quanto à locação e venda de imóveis, vem respeitosamente à presença deste comitê de combate ao coronavirus, apresentar seu RECURSO QUANTO À DETERMINAÇÃO DE SUSPENSÃO DE SUAS ATIVIDADES PRESENCIAIS EM SUA SEDE, o que faz da seguinte forma:RAZÕES DE APELAÇÃO EGRÉGIO Comitê Emergencial de Combate ao Coronavírus NOBRES MEMBROS: De acordo com o mencionado DECRETO MUNICIPAL 142/2020 foi determinado o fechamento do comércio e por conta disto mesmo sendo a postulante uma prestadora de serviços e não uma empresa com atos de mercancia (venda e compra de produtos) a mesma tem cumprido a determinação do decreto mantendo as portas fechadas e tentando cumprir seus compromissos de uma forma não presencial.1 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS NÃO SE TRATA DE UMA RELAÇÃO DE CONSUMO: Primeiramente é importante destacar que se tem vasta jurisprudência comprovando que a locação de imóvel não se trata de uma relação de comércio, inclusive não se aplicando o Código de Defesa do Consumidor, pelo que vejamos:9131739-36.2006.8.26.0000 Apelação - Relator(a): Campos Petroni - Comarca: Adamantina - Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 09/08/2011 - Data de registro: 16/08/2011 - Outros números: 992060550367 - Tocante à cobrança de multa moratória no importe de 20% sobre o débito, não se vislumbra irregularidade, uma vez que os dispositivos do CDC não são aplicáveis nos contratos de locação, visto não se tratar de relação de consumo.9048268-25.2006.8.26.0000 Apelação - Relator(a): Campos Petroni - Comarca: Santos - Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 09/08/2011 - Data de registro: 16/08/2011 - Outros números: 992060115270 - Ementa: Locação imobiliária residencial escrita. Despejo por falta de pagamento c/c cobrança. Preliminares afastadas. Não se vislumbra qualquer afronta ao art. 93, inc. IX da CF. Citação por hora certa corretamente efetivada. Possível a cobrança de multa moratória no importe de 20% sobre os locativos e demais encargos inadimplidos, uma vez que o CDC não é aplicável aos contratos de locação. Comprovadas a relação ex locato e a mora do inquilino. Nega-se provimento ao apelo do locatário, rejeitadas as preliminares. ... Vejamos o que fora declarado pelo nobre relator no corpo deste acórdão (9048268-25.2006.8.26.0000 Apelação): “No mérito, tocante à cobrança de multa moratória no importe de 20% sobre os locativos e demais encargos, não se vislumbra irregularidade,



Prefeitura Municipal de São Carlos

pois há expressa previsão contratual na cláusula 4.3, fl. 07, Importante salientar ser inaplicável o' CDC nos contratos de locação, visto que não existe relação de consumo". Grifo nosso. Se a atividade principal da postulante não se trata de uma relação de consumo, já que na locação de imóveis não existe uma relação de consumo, a mesma não pode ser tratada como uma empresa de atividade do comércio, e sim uma prestadora de serviços, logo o DECRETO MUNICIPAL 142/2020, não se aplica a ela.2 – MANUTENÇÃO DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES: A imobiliária se trata de uma mediadora com o papel de aproximar as partes (locador e locatário), por certo algumas de suas atividades podem ser realizadas à distância com o auxílio da tecnologia, porém, outras não. A imobiliária tem por obrigação dar ao locatário o direito de entregar as chaves e rescindir a locação, não podendo criar elementos procrastinatórios, retardando ou impedindo o locatário de rescindir a locação, ou seja, a imobiliária precisa receber as chaves e realizar os procedimentos de rescisão da locação caso o locatário queira, sob pena de ser responsabilizada por deixar de cumprir sua obrigação. Estando a imobiliária com as portas fechadas, será entendido que a mesma indiretamente se recusou a receber as chaves, injustificadamente, acarretando uma série de responsabilidades que por certo ao final serão repassadas ao município (regressivamente). Quem vai pagar o aluguel do imóvel do período que o locatário foi impedido de entregar as chaves pelo fato de a imobiliária estar fechada? Havendo invasão e depredação do imóvel abandonado pelo locatário quem irá reparar o imóvel e reintegrar a posse do imóvel invadido? Imóvel desocupado precisa passar por uma vistoria urgente e retorno da posse do mesmo ao locador, com a entrega das chaves e documentos necessários. Por certo algumas atividades estão sendo realizadas remotamente, porém, outras não se tem tal possibilidade como a rescisão da locação, entrega das chaves, agendamento e vistoria de desocupação e tudo o mais. Muitas são as possibilidades de infortúnios, sofrendo toda a sorte de prejuízos pelo fato de a imobiliária não poder receber as chaves do imóvel e buscar a rescisão da locação. O locatário tem o direito de rescindir unilateralmente o contrato se o prosseguimento da locação não mais lhe convém - Recusa injusta da imobiliária em receber as chaves, gera danos e responsabilidades. Por certo temos etapas não presenciais que a imobiliária tem suprido, porém, existem outras que são necessário o comparecimento da pessoa e o atendimento, sempre tomando o mínimo de cuidado necessário. A todo o tempo as mídias abordam e exploram o caso de locação de imóveis e declaram que é o momento de negociar e buscar um acordo, a imobiliária tem feito os contatos via telefone, porém, trabalhamos com documentos que precisam ser assinados, reconhecido firma e guardados, sendo que em um mesmo termo de ADITAMENTO, RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO ao contrato de locação para ajuste do valor do aluguel temos colhido a assinatura: 1) do locador, 2) do locatário, 3) da fiadora, 4) do fiador, 5) da imobiliária, 6) testemunha1 e 7) testemunha2, posteriormente o documento é levado do Tabelionato para assinatura (obs. O tabelionato esta aberto e a imobiliária fechada). O mesmo documento de acordo e ajuste de valores precisa ser assinado por 7 pessoas, para sua validade jurídica e respaldo das garantias, não existe um meio à distância para isto, pode-se até mandar o documento via e-mail e WhatsApp para conhecimento, porém, se faz necessário o comparecimento desta pessoas para assinar o documento, frisando que o mesmo documento deve ver assinado por 7



Prefeitura Municipal de São Carlos

peçoas, para sua validade jurídica. A imobiliária é a guardiã dos documentos e responsável por todos os acordos e manutenção dos direitos e obrigações, sendo inviável sua manutenção apenas virtual, sem a forma presencial. A imobiliária nunca trabalhou tanto, fazendo composições e criando documentos para ajustes e descontos, porém, para que este documento tenha validade jurídica ele precisa ser assinado pelo locador, locatário, fiadores, imobiliária e testemunhas (2). O que não se tem a possibilidade de se fazer remotamente. O tabelionato de notas está aberto, ou seja, é possível colher a assinatura de uma escritura pública de venda e compra, porém, a imobiliária está fechada e não é possível colher a assinatura do comprador e do vendedor, num mesmo documento, para a formalização do contrato de venda e compra, qual seria a diferença do imóvel tabelionato para o imóvel imobiliária? Como já foi dito algumas situações extrapolam o mundo virtual, como o caso de locadores que não possuem conta bancária e recebem seu aluguel na boca do caixa da imobiliária, sendo ou não um correspondente bancário o contrato de prestação de serviços firmado com o locador garantiu a ele o recebimento do aluguel em determinada data, logo foi garantido por contrato o direito do locador de receber o aluguel, em alguns casos no caixa recebedor da empresa, o locador está sendo tolhido de um direito (receber o aluguel), caso a imobiliária retenha indevidamente um crédito que não lhe pertence, por não tem a possibilidade de pagar o locador, não estaríamos diante de um enriquecimento sem causa ou uma apropriação indébita? Como obrigar alguém a abrir uma conta no banco, sendo que o contrato de prestação de serviços não contemplou tal obrigação? FACE AO ACIMA EXPOSTO, pede-se seja autorizado que a imobiliária atenda os locadores e locatários em sua sede, para dirimir as dúvidas que eles tenham, realizar pagamentos, recebimentos, apresentar a consultoria de locação e vendas, bem como nos serviços administrativos como locação e desocupação, se comprometendo a disponibilizar e fornecer os equipamentos de segurança a seus empregados (EPIS), máscara e álcool gel, bem como limitando-se a quantidades de pessoas em seu interior, sempre num número não superior à 10 pessoas, contando pessoas que estão sendo atendidas, funcionários e colaboradores, requerendo seja conhecido e acolhido o presente RECURSO para que se lhe dê provimento, tendo em vista não ter havido o enquadramento de atividade comercial, e por haver atividades necessariamente presenciais, como medida de inteira JUSTIÇA. São Carlos, 23 de abril de 2020. CENTER IMÓVEIS LTDA CRECI – J.16.709

Parecer : Deferido parcialmente o funcionamento de acordo com Deliberação 8, de 3-4-2020, do Comitê Administrativo Extraordinário Covid-19, de que trata o art. 3º do Dec. 64.864-2020 do Governo do Estado de São Paulo com as seguintes restrições:

Quantidade mínima e rodízio de funcionários com distanciamento obrigatoriedade do uso de máscaras, álcool gel e demais normas sanitárias e atendimento agendado de uma pessoa de cada vez e funcionamento com as portas fechadas. Apresentar plano de trabalho



Prefeitura Municipal de São Carlos

São Carlos, 22 de Abril de 2020

**Secretaria Municipal de Habitação
e Desenvolvimento Urbano**

Procuradoria Geral do Município

Câmara Municipal de São Carlos

Sociedade Civil

Comissão Especial dos Assuntos da COVID- 19