

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1012892-16.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**
 Requerente: **Elcio Roberto Gomes Amorim**
 Requerido: **Administradora Predial São Carlos Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Letícia Lemos Rossi**

Vistos.

ELCIO ROBERTO GOMES DE AMORIM propôs ação de cobrança em face de **MANZANO IMÓVEIS – ADMINISTRADORA PREDIAL SÃO CARLOS LTDA**, alegando que é proprietário de dois imóveis na cidade, cuja locação era administrada pela requerida, e que há divergência entre os valores por ela recebidos e aqueles que lhe foram repassados.

Requer a condenação da requerida no pagamento do valor de R\$ 33.816,52, que atualizado perfaz a quantia de R\$ 68.285,16.

Apresentou documentos (fls. 09/261).

Regularmente citada (fls. 321), a requerida apresentou contestação aduzindo, preliminarmente carência de ação e ausência do recolhimento das custas processuais. No mérito, afirma que os valores dos aluguéis sempre foram depositados na conta corrente do autor ou de sua esposa, com envio dos recibos comprobatórios.

Em pedido contraposto, alega que a cobrança é indevida, o que lhe causa danos morais pelos quais pretende reparação. Requer, ainda, a condenação do autor por litigância de má-fé.

Juntou os documentos de fls. 303/318, 330/402 e 420/426.

Houve réplica as fls. 404/406.

É o relatório.

Fundamento e decido.

É caso de julgamento antecipado da lide, eis que a questão não demanda dilação probatória, uma vez que a discussão envolve matéria de direito e de fato, sendo desnecessária a produção de outras provas, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

Não é possível o acolhimento das preliminares arguidos.

Com efeito, houve o recolhimento integral das custas processuais, pois o autor intimado para complementar o valor (fls. 408/410), atendeu à determinação no prazo do artigo 290



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

do CPC, conforme documentos de fls. 413/414.

Por sua vez, o processo encerra alternativa útil e necessária para que o autor busque a tutela do seu direito, podendo agir no momento que lhe for mais oportuno, especialmente quando os documentos que instruem a inicial só puderam ser obtidos após o ajuizamento de ação de exibição, o que denota claramente a resistência da requerida à pretensão do autor.

No mérito, a ação é procedente em parte.

Os documentos apresentados pelo autor confirmam a relação jurídica existente entre as partes, especialmente a procuração de fls. 24, pela qual a requerida recebe poderes para locar e administração o imóvel localizado na Rua Dom Pedro II.

O autor ainda apresenta os contratos de locação e termos aditivos firmados pela requerida na qualidade de sua representante (fls. 25/37, 39, 41, 43, 59, 63/68), referente aos dois imóveis, o da Rua Dom Pedro II e o outro na Rua Jacinto Favoretto.

Em relação ao imóvel da Rua Dom Pedro II, o autor pleiteia o pagamento do aluguel recebido nos meses de junho e julho de 2010, abril a julho e outubro de 2012 e outubro e dezembro de 2013. Já quanto ao imóvel localizado na Rua Jacinto Favoretto, o autor pretende recebe o aluguel dos meses de janeiro e junho de 2010, fevereiro e novembro de 2011, janeiro, abril, setembro e dezembro de 2012, dezembro de 2013 e novembro de 2014.

Os documentos apresentados pelo autor atestam que na época os imóveis estavam locados e sendo administrados pela requerida. Os valores pleiteados são compatíveis com aluguel ajustado com os inquilinos.

Nos termos do artigo 373 do CPC, o ônus da prova incumbe ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito, e ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

Na hipótese, o autor demonstrou a relação jurídica existente entre ele e a requerida e comprova a locação dos imóveis, mas alega de ausência de repasse do valor recebido a esse título. Assim, diante da existência de um fato negativo genérico ou indefinido, o qual torna inviável qualquer iniciativa probatória, o ônus da prova do pagamento incube a quem alega que o efetuou.

Analisando os documentos apresentados pela requerida, verifica-se que eles não são suficientes para comprovar o repasse dos valores ao autor, isso porque os informes de imposto de renda (fls. 303/318) servem apenas para prestar informações à receita federal e não se revestem dos requisitos de uma quitação. Além disso, os valores neles mencionados são expressivamente inferiores àqueles ajustados com os inquilinos, nos instrumentos de locação.

Os demais documentos (fls. 330/402) referem-se à movimentação de conta corrente da requerida, na qual ela comprova o recebimento dos aluguéis sem, contudo, demonstrar o repasse ao autor.

Nessa esteira, os comprovantes de depósito tampouco se prestam a comprovar o pagamento ao autor, pois cuidam de depósitos em envelope, realizados em caixa eletrônico, nos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

quais os valores são informados pelo próprio depositante sem conferência.

Efetiva prova do pagamento só se daria com a compensação dos valores, prova que não foi carreada aos autos.

Assim, tenho para mim que a requerida não logrou êxito em demonstrar suficientemente o pagamento ao autor, não se desincumbindo do ônus de demonstrar fato impeditivo.

A atualização do valor e o acréscimo dos juros devem ser apurados na fase de cumprimento de sentença, com os requisitos do artigo 524 do CPC.

No que toca ao pedido contraposto, pretende a requerida a condenação do autor a pagar danos morais em razão de cobrança indevida.

Não há como acolher o pedido, pois não houve comprovação da cobrança indevida ante a ausência de provas do pagamento.

Por fim, não se verifica a má-fé do autor.

A ação foi ajuizada em exercício regular de direito, que foi exercido sem qualquer abuso, não incorrendo nas hipóteses do artigo 80 do CPC, razão pela qual não se justifica a aplicação de multa.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação para condenar Manzano Imóveis - Administradora Predial São Carlos Ltda a pagar o valor de R\$ 33.813,52 (trinta e três mil oitocentos e treze reais e cinquenta e dois centavos) ao autor, com atualização monetária pela tabela prática do TJSP, desde a data de cada vencimento, conforme tabela de fls. 2, com juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação.

Ainda, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido contraposto.

Extingo o feito com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, I, do CPC.

Condeno a requerida em custas, despesas e honorários advocatícios esses fixados em 10% sobre o valor da condenação, na forma do artigo 85, §2º, do CPC.

Publique-se. Intime-se.

São Carlos, 26 de maio de 2017.

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