



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1008525-80.2015.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Prestação de Serviços**  
 Requerente: **CELSO ROBERTO FRANCISCO**  
 Requerido: **Omega Negócios Imobiliários Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

**Celso Roberto Francisco**, ajuizou ação de Procedimento Sumário em face de **Omega Negócios Imobiliários Ltda** alegando tenha contratado a ré para administração da locação do imóvel industrial de sua propriedade localizado na rua José Mancini n. 488, Bairro Pq. São José, locado a *Douglas Moraes Peccin* pelo valor de R\$ 3.125,00, com remuneração equivalente a 12% do valor desse aluguel, destacando que não obstante tenha dita locação sido rescindida amigavelmente em 10/07/2015, porque o locatário teria ainda permanecido no imóvel por mais dezessete (17) dias, o pagamento ao final dessa relação teria tido o valor de R\$ 4.440,00, gerando crédito em seu favor de R\$ 1.576,73, quantia que não teria sido repassada e à qual, aplicados os acréscimos de cálculo judiciário, totalizariam um crédito de R\$1.588,29, pelo qual reclama a condenação da ré.

A ré contestou o pedido sustentando que finda a relação de administração teria havido rescisão contratual em 25.07.2015, com mútua quitação, não existindo, portanto, qualquer saldo financeiro a ser pago ao autor, que carece de fundamentação para a presente ação, que visa prestação de contas, daí a inadequação do procedimento escolhido que levaria à carência de ação, enquanto no mérito destacou que no dia 25 de junho de 2015 teria recebido os últimos aluguéis,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

no valor de R\$. 2.545,00, os quais teriam sido repassados ao autor na sua totalidade, de modo que entende ter cumprido sua obrigação contratual, conforme recibo devidamente assinado pelo autor, no qual consta sua ampla, rasa e geral quitação, referente a todos os alugueres do período de locação assim como de seus consectários, IPTU, CPFL, e SAAE, para nada mais ter a reclamar, concluindo pela improcedência da ação.

O autor replicou postulando a rejeição das preliminares e no mérito argumentando que se porventura assinou algum recibo completo, dando quitação geral, competiria à Justiça revogá-lo, reafirmando que não recebeu os 17 dias faltantes de locação.

As preliminares foram afastadas pela decisão de fls. 46/47.

Indagado como pretende provar tenha a ré recebido R\$ 4.440,00, o autor respondeu afirmando que o documento de fls. 16 comprova que a ré recebeu os 17 dias de locação sem ter repassado a ele, autor.

**É o relatório. Decido.**

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC-15, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

De início saliento que, ao contrário do afirmado pelo autor em réplica, lemos na contestação, pp. 28, que a ré impugnou sim a afirmação, vertida na inicial, de que não houve o pagamento das diferenças aqui cobradas.

No mérito, o documento de pp. 16 comprova que o inquilino, findo o contrato de locação, pagou à imobiliária ré, que o administrava, em 17/07/2015, a quantia de R\$ 4.440,00.

Ocorre que, em data posterior, 25/07/2015, pp. 14/15 autor e ré subscreveram o instrumento de rescisão do contrato de administração e locação do imóvel, no qual consta que o autor dava à ré **"a mais ampla, rasa e geral quitação, referente a todos os alugueres do**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**período de locação assim como de seus consectários, IPTU, CPFL, e SAAE, para nada mais ter a reclamar, de presente ou de futuro, sob tal título”.**

Não logrou o autor demonstrar qualquer sorte de vício em sua manifestação de vontade, de maneira que a quitação ali entregue há de operar os efeitos jurídicos que lhe são inerentes.

Como a dívida em quantia e o pagamento efetivamente pode se dar mediante a entrega de dinheiro, em cédulas, ao credor, e como o dinheiro é bem fungível por natureza, isto é, pode perfeitamente um ser substituído por outro (sem que o valor entregue ao autor pela ré tenha que ter origem contábil naquele que foi depositado na conta da ré pelo inquilino), não se vê prova razoavelmente exigível da ré, além da quitação outorgada pelo autor, de que pagou o montante aqui cobrado.

No panorama probatório, nesse diapasão, prevalece a quitação dada pelo autor, ausente qualquer elemento indicando tenha operado em vício de consentimento (sequer alegado, em termos concretos, na inicial), e inexigível qualquer outra prova para operar em reforço à quitação.

Cabe enfatizar que a quitação, ao mesmo tempo em que, no plano do direito material, constitui expressão legítima da autonomia da vontade, hábil a gerar efeitos em relação ao negócio jurídico, extinguindo a obrigação, no plano do direito processual gera presunção de veracidade em relação ao autor, que a assinou, nos termos do art. 408 do CPC-15, cabendo-lhe o ônus de reverter tal presunção, o que não ocorreu no caso em tela.

Nesse sentido:

LOCAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA DE DIFERENÇAS DE ALUGUÉIS. PAGAMENTOS EFETUADOS NAS ÉPOCAS PRÓPRIAS, COM EMISSÃO DE REGULAR QUITAÇÃO PELO CREDOR. EXTINÇÃO DAS OBRIGAÇÕES OPERADA.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

IMPROCEDÊNCIA RECONHECIDA. RECURSO IMPROVIDO. Não  
procede a alegação de pagamentos incompletos dos valores locatícios,  
quando o próprio autor deu quitação aos valores pagos. (TJSP, Ap.  
 9237741-69.2002.8.26.0000, Rel. Antonio Rigolin, 31ª Câmara de  
 Direito Privado, j. 10/11/2009).

Por fim, saliento que o autor, na inicial, arrolou como testemunha o inquilino, pessoa que somente poderia comprovar o pagamento que fez a imobiliária, fato incontroverso e já comprovado nos autos por documento. O ponto essencial – se a ré repassou o que cabia ao autor, após o pagamento do locatário – não poderia ser esclarecido, logicamente, pelo inquilino, que nada tem com isso. A oitiva em questão é desnecessária e não soluciona o ponto relevante, a propósito do qual, como já exposto, prepondera a eficácia negocial e probatória da quitação outorgada pelo autor.

Ante o exposto, julgo improcedente a ação e condeno o autor nas verbas sucumbenciais e honorários advocatícios, arbitrados estes, por equidade, em R\$ 500.00.

P.R.I.

São Carlos, 15 de março de 2016.

Daniel Felipe Scherer Borborema

Juiz de Direito

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