



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

SENTENÇA

Processo nº: **0016922-19.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Antonia Brizolari Valim**
 Requerido: **Omega Consultoria Imobiliária**

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,

DECIDO.

Trata-se de ação em que a autora almeja à condenação da ré à ao pagamento de quantias relativas ao contrato de prestação serviços firmado entre as partes.

Anoto de início que as provas amealhadas bastam para a solução da lide, não sendo necessário o aprofundamento dessa dilação.

Alega a autora ter contratado com a ré os serviços de administração do seu imóvel, constante da locação do mesmo a terceiros.

No entanto, como a ré tardava em lhe repassar os valores dos locativos mensais e constatando ainda que o locatário não vinha cumprindo com as obrigações atinentes aos pagamentos das faturas de consumo de água e energia elétrica, decidiu pela resolução antecipada do contrato firmado com a ré.

Segundo a sua narrativa inicial, o contrato foi rescindido em 29/07/2013, tendo a ré se comprometido em efetuar um depósito de R\$ 687,52, não o tendo realizado.

Em contestação a ré pugnou pela improcedência da ação por entender que nada deve à autora.

Reconheceu ter havido a rescisão do contrato de administração, porém, entende nada dever à autora frente ao que restou pactuado no termo



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

de rescisão juntado às fls. 25/26 e documentos de fls. 27/44.

Requer, além da improcedência da ação, a procedência do pedido de reconvenção para que a autora seja condenada ao pagamento em dobro daquilo que indevidamente almeja receber.

Reputo que os fatos estão suficientemente demonstrados e, nesse aspecto, é despendida a produção de prova testemunhal, nos moldes requeridos pela autora à fl. 51.

Nesse sentido, o depoimento de qualquer testemunha não teria o condão de alterar o que foi efetivamente contratado entre as partes.

Ainda que a autora resista em admitir, o contrato de rescisão por ela juntado às fls. 7/8 e também amealhado pela ré às fls. 25/26 é prova suficientemente clara e insofismável dos termos em que esta se deu, ou seja, o compromisso da ré em depositar o valor de R\$ 400,00 em conta corrente do patrono da autora, por conta da mais ampla e geral quitação para nada mais se haver em reclamar uma parte da outra.

Por seu turno, o comprovante do depósito de fl. 27 dá conta que referido pagamento ocorreu em 02/09/2013, não tendo sido alvo de impugnação específica pela autora.

Como dito, a rescisão contratual se deu de forma clara e específica e os seus termos estão afixados no instrumento firmado pelas partes, não havendo, até prova em contrário, nada que lhe tire as características formais e intrínsecas, necessárias à sua aptidão como tal, devendo ele prevalecer a despeito de qualquer outra alegação.

Em suma, as alegações da autora permaneceram isoladas, sem qualquer prova que conferisse verossimilhança às suas alegações, não tendo ela se desincumbido de tal obrigação ante o que dispõe o artigo 333, I do Código de Processo Civil, sendo a improcedência do pedido a medida que se impõe.

Já em relação ao pedido de reconvenção formulado pela ré, o mesmo deve ser rejeitado por falta de amparo legal que o autorize.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação e rejeito o pedido de reconvenção apresentado pela ré por ser incompatível com o rito dos processos que tramitam pelo Juizado Especial Cível, mas 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, 16 de dezembro de 2013.

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