



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0017065-42.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **Aparecido Romeno Copairole**
 Requerido: **Omega Consultoria Imobiliária**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor Aparecido Romeno Copairole propôs a presente ação contra a ré Ômega Consultoria Imobiliária, requerendo: a) a condenação da ré no pagamento da quantia de R\$ 3.700,00; b) a condenação da ré no pagamento de indenização por danos morais, em valor a ser arbitrado pelo juízo.

A ré, em contestação de folhas 67/76, suscita preliminar de inépcia da inicial e, no mérito, requer a improcedência dos pedidos.

A ré apresentou reconvenção de folhas 117/120, requerendo a condenação do reconvindo no pagamento da quantia de R\$ 1.627,50, referente aos serviços de avaliação do imóvel.

Réplica à contestação a folhas 149/154.

Contestação à reconvenção a folhas 156/161.

Instados a especificar as provas que pretendiam produzir (folhas 165), as partes não se manifestaram (folhas 166).

Decisão de folhas 167 determinou à reconvinte o recolhimento das custas iniciais e taxa de procuração, contudo, não o fez (folhas 171).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>**

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, orientando-me pela prova documental carreada aos autos.

Da Ação Principal

De início, afasto a preliminar de inépcia da inicial porque atendeu aos requisitos do artigo 282 do Código de Processo Civil.

No mérito, não procede a causa de pedir.

Sustenta o autor que celebrou com a ré um contrato de prestação de serviços para administrar o imóvel de sua propriedade, cabendo a esta repassar-lhe os valores dos aluguéis já descontados os valores relativos à taxa de administração no importe de 10%. Todavia, com a intermediação da ré, o imóvel foi vendido no mês de abril de 2012, pelo valor de R\$ 95.000,00, a ser depositado na conta corrente do autor após a liberação do financiamento pela Caixa Econômica Federal. Todavia, a ré teria cobrado indevidamente do autor a quantia de R\$ 2.320,00, para lavrar a escritura, para retirar cláusula de usufruto, porém, o Cartório de Registro de Imóveis cobrou apenas R\$ 619,99, cabendo à ré a devolução ao autor da quantia de R\$ 1.700,00. Também após concretizar a venda do imóvel, no mês de abril, a ré deixou de prestar contas e repassar ao autor os aluguéis dos meses de abril a agosto de 2012, no valor de R\$ 2.000,00. Também o valor referente à venda não foi depositado na conta corrente do autor. Assim, pretende seja a ré condenada a efetuar o pagamento de tais valores e a condenação da ré no pagamento de indenização por danos morais.

A ré, por seu turno, afirma que, a pedido do autor, elaborou um laudo técnico de avaliação do imóvel, apurando-se o valor de R\$ 100.475,00. Dessa maneira, o imóvel foi vendido à pessoa de Augusto Cesar da Nóbrega pelo valor de R\$ 100.000,00,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>

recebendo o autor a quantia de R\$ 15.000,00 no ato da venda, enquanto que o restante lhe seria pago mediante financiamento junto à Caixa Econômica Federal. Sustentou que do valor recebido para regularização da documentação, no total de R\$ 2.320,00, R\$ 855,61 foram gastos para a lavratura da escritura, R\$ 1.170,00 foram depositados no Cartório de Registro de Imóveis mediante recibo de nº 279509 e R\$ 263,00 foram depositados no Cartório de Registro de Imóveis mediante recibo de nº 279510. Também teve gastos com reconhecimento de firmas no valor de R\$ 171,00. Com relação aos aluguéis, a partir do mês de abril de 2012, estes foram repassados ao comprador do imóvel, Augusto Cesar da Nóbrega. Assim, requer a improcedência dos pedidos.

O próprio autor instruiu a inicial com o contrato particular de promessa de venda e compra, celebrado entre ele e o comprador Augusto Cesar da Nobrega, intermediado pela ré, pelo qual é possível constatar, conforme descrito na cláusula “V”, que o preço ajustado foi de R\$ 100.000,00, e não de R\$ 95.000,00 como afirmou o autor (**confira folhas 15/25**). Também pelo mesmo contrato, e pelo recibo de folhas 92, é possível vislumbrar que o autor recebeu, a título de sinal, a quantia de R\$ 15.000,00 (**confira folhas 92**), enquanto que o restante, R\$ 85.000,00, seria pago através de financiamento bancário, a ser pleiteado pelo comprador junto ao agente financeiro da habitação (**confira folhas 16, cláusula V, “b”**). Assim, não competia ao réu efetuar o depósito de tal importância na conta corrente do autor.

Com relação à quantia entregue pelo autor à ré, no valor de R\$ 2.320,00, a ré instruiu a contestação com os documentos de folhas 93 e 96, que comprovam o pagamento da quantia de R\$ 1.170,00, para a prática dos atos discriminados a folhas 93, bem como com os documentos de folhas 94 e 95, que comprovam o pagamento da quantia de R\$ 263,00, para a prática dos atos discriminados a folhas 94, e ainda com o documento de folhas 97 e 114/115, que comprovam o pagamento da quantia de R\$ 855,61 para lavratura da escritura de desistência de usufruto, e o recibo de folhas 99, que comprova o pagamento da quantia de R\$ 170,00 referente ao reconhecimento de firmas. Somados, esses valores ultrapassam a quantia de R\$ 2.320,00 que a ré recebeu do autor. Portanto, o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>

pedido de condenação da ré na devolução da quantia de R\$ 1.700,00 não merece acolhimento.

Com relação aos alugueres posteriores à venda do imóvel, estes não são devidos ao autor, uma vez que a partir da celebração do contrato, o imóvel passou a pertencer ao comprador, que é quem faz jus ao recebimento dos aluguéis, razão pela qual improcede a causa de pedir sob este título.

Dessa maneira, não havendo qualquer irregularidade praticada pela ré, não procede o pedido de condenação no pagamento de indenização por danos morais em favor do autor.

Da Reconvenção

Com relação à reconvenção, a reconvinte foi instada, por meio da decisão de folhas 167, a efetuar o recolhimento das custas iniciais, no prazo de 10 dias, todavia, não comprovou o devido recolhimento (**confira certidão de folhas 171**).

Dessa maneira, de rigor a extinção da reconvenção, sem resolução do mérito, por ausência de pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo.

Diante do exposto:

- 1) rejeito os pedidos formulados pelo autor na ação principal, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil;
- 2) julgo extinta a reconvenção, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 267, IV, do Código de Processo Civil.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>**

Tendo em vista a sucumbência recíproca, cada parte arcará com as custas e despesas processuais desembolsadas, bem como com os honorários advocatícios de seus respectivos patronos.

Decorrido o prazo de 10 dias do trânsito em julgado, não havendo o recolhimento das custas em aberto por parte da reconvinte, expeça-se certidão para inscrição em dívida ativa.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 24 de março de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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