



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1017439-36.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Repetição de indébito**
 Requerente: **EUMAURI LUCIO DA MATA ME**
 Requerido: **VITORIA IMÓVEIS**

Justiça Gratuita

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,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que a autora alegou que possui estabelecimento comercial em imóvel locado que é de propriedade de Ricardo Fakhouri, sendo o mesmo administrado pela ré.

Alegou ainda que a pedido de Ricardo costumava entregar à ré cheques pós-datados para quitação do aluguel dos meses vindouros, até que ele lhe pediu para sustar as cópias porque tivera desacordo comercial com a ré.

Salientou que assim fez, mas a ré acabou promovendo sua inserção perante órgãos de proteção ao crédito por não ter recebido o valor de um desses cheques.

Almeja à declaração de inexistência de relação jurídica com a ré e à exclusão da negativação por falta de lastro a respaldá-la.

A ré, a seu turno, sustentou que sempre manteve relação jurídica com a autora em decorrência da locação em apreço.

**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****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

Reconheceu que recebia cheques pós-datados para a quitação de alugueis, repassando ao locador na data das respectivas compensações o valor correspondente, bem como que Ricardo Fakhouri retirou de sua administração os imóveis com que trabalhava.

Ressalvou mesmo assim, quanto ao cheque trazido à colação, que pagou a Ricardo antecipadamente o valor do aluguel, mas como não recebeu o pertinente ao título em decorrência de sua sustação não teve alternativa a não ser a negatificação da ré.

Dos elementos amealhados aos autos, merece destaque o documento de fl. 58 por patentear que em março de 2015 foi encerrada a administração do imóvel tratado nos autos por parte da ré (observe que muito embora conste como sua locatária Neusa Aparecida Pian-EPP a autora chamou tal condição para si, o que se reforça pelo documento de fl. 08. Aliás, em momento algum foi colocado em dúvida que o imóvel situado na Rua Nove de Julho, 1050, fosse o objeto locação a cargo da autora).

Outrossim, o documento de fl. 07 alude à data do débito que rendeu ensejo à negatificação da autora como sendo 05/06/2015, ao passo que o de fl. 50 encerra um repasse de aluguel implementado pela ré a Ricardo Fakhouri em 22/07/2015.

A única testemunha inquirida em instrução foi precisamente Ricardo Fakhouri.

Extraí-se de seu depoimento que a ré administrou imóveis de sua propriedade até aproximadamente maio de 2015 e que ele recebeu da autora o cheque versado nos autos antecipadamente ao vencimento do aluguel, prática essa que adotava com outros cheques e outros alugueis como forma de facilitar o cumprimento da obrigação, especialmente porque costumava ficar longe da cidade por períodos prolongados.

Acrescentou que entregou esse cheque a uma pessoa chamada Lincon, a qual muito embora permanecesse no estabelecimento da ré dizendo-se seu proprietário era na verdade agiota.

Assinalou que fez a "troca", mas não recebeu o valor em dinheiro a que Lincon se obrigara entregar.

A conjugação desses elementos, aliada à ausência de outros que apontassem para direção contrária, conduz ao acolhimento da pretensão deduzida.

De início, consigno que alguns aspectos do caso submetido a exame não ficaram muito claros (não se positivou com exatidão como era feito o pagamento dos alugueis e se havia emissão de recibos, dentre outros), mas de qualquer modo é possível definir de início que realmente não havia relação jurídica entre as partes.



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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Na verdade, positivou-se que durante certo espaço de tempo a ré administrou o imóvel locado pela autora, de propriedade de Ricardo Fakhouri, mas isso não estabelecia liame jurídico entre elas.

A ré no desempenho de suas funções limitava-se a atos de administração, agindo em prol do proprietário do imóvel e nunca em nome próprio.

Assim, o laço estabelecido atinava à autora, de um lado, e a Ricardo Fakhouri, de outro, sem a participação direta da ré.

A par disso, poder-se-ia imaginar que não obstante ela tivesse condições para promover a negativação da autora por força da sustação do cheque em pauta na medida em que, consoante aludiu na peça de resistência, teria antecipado o valor do aluguel a Ricardo e deveria recebê-lo mercê da compensação do cheque.

Ela em consequência figuraria como terceiro em face da relação de origem, o que poderia justificar a inserção da autora perante órgãos de proteção ao crédito.

As provas coligidas, porém, levam a conclusão diversa.

Isso porque o documento de fl. 50 foi unilateralmente confeccionado e não atesta por si só a antecipação do pagamento supostamente feito ao proprietário do imóvel por parte da ré.

Como se não bastasse, se o encerramento da administração do imóvel se deu em março de 2015 (fl. 58), não se conceberia a negativação por débito vencido em junho (fl. 07) porque a antecipação do pagamento do aluguel (com o adendo de que nunca houve notícia de tal prática em outras ocasiões) nessa proporção seria inverossímil.

Bem por isso, firmo a convicção de que não tinha a ré amparo a promover a negativação da autora, até porque a licitude de sua posse em relação ao cheque foi posta em dúvida pelo depoimento da testemunha Ricardo Fakhouri.

O quadro delineado permite a declaração de inexistência de relação jurídica entre as partes, de um lado, bem como a exclusão definitiva da negativação da autora, de outro.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para declarar a inexistência de relação jurídica entre as partes e para tornar definitiva a decisão de fl. 09, item 1.

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.



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

São Carlos, 15 de junho de 2016.

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