

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****2ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1008628-53.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Condomínio Residencial Nova Estância**
 Requerido: **Administradora Predial São Carlos Ltda**

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

Condomínio Residencial Nova Estância propôs ação de Reparos de Danos contra **Administradora Predial São Carlos LTDA**. Alega que constituiu à requerida os poderes administrativos para locação e administração de um de seus imóveis. Em fevereiro de 2012, o mesmo foi locado pela Associação Corpore de Atividades Físicas Esportivas e Cultural-ACAFEC, tendo como fiadora a Sra. Maria Helena Troitinho. A locatária tornou-se inadimplente e a requerida entrou com pedido de Despejo que tramita também pela 2ª Vara Cível, sendo que houve acordo para a quitação do débito. Posteriormente, a locatária deixou de cumprir com as suas obrigações já acordadas na ação e, por fim, foi decretado o despejo. Entretanto, entende que o valor devido passou a ser de responsabilidade da requerida, em razão de quedar-se inerte perante o andamento da execução e diante do descumprimento da cláusula 25ª do contrato de locação. Requereu os benefícios da Justiça Gratuita bem como a condenação da ré ao pagamento dos danos materiais causados.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 09/56.

Indeferida a concessão dos benefícios da Justiça Gratuita (fl. 57)

A requerida, devidamente citada (fl. 150), ofereceu resposta na forma de contestação (fls. 68/79). Argumentou que ingressou com a ação de Despejo por Falta de Pagamento sem a cumulação com a cobrança de alugueres. Assim, a finalidade desejada da ação foi cumprida, uma vez que a desocupação do imóvel junto com a entrega das chaves do mesmo, saldaria o acordo. Afirmou, ainda, que possível execução para a cobrança de honorários advocatícios caberia apenas à ré, sendo que o autor nada tem a ver com tal demanda. Aduz que a fiadora apresentou documento que comprovava ser possuidora de imóvel capaz de garantir a fiança, sendo que o autor concordou com a apresentação de tal documento quando da assinatura do contrato. Alega, por fim, que para ingressar com ação autônoma para a cobrança dos valores do aluguel era necessário que o autor arcasse com as custas e despesas processuais, sendo que este,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

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

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

quando informado de tal necessidade, se manteve inerte. Não entende ter havido, desta forma, negligência e imperícia capazes de ensejar a responsabilização pelo dano alegado. Requer a improcedência da ação.

Réplica às fls. 157/161.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC, sendo que neste sentido também se manifestaram autor e ré. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"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, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Pois bem, trata-se de ação de indenização por danos materiais, diante da má administração prestada pela ré, possuidora de procuração com a finalidade de administrar bem imóvel da requerente.

O documento de fl. 42 demonstra que o autor outorgou poderes à requerida, a fim de administrar seu imóvel para fins locatícios. Desta forma, cabia à ré "receber os respectivos alugueis, dar quitação, (...), requerer o despejo", bem como "diligenciar para o pronto recebimento dos alugueis e pela escolha criteriosa do fiador". Assim, a administradora deveria agir com todo o zelo e presteza no cumprimento do mandato outorgado, não podendo se esquivar da responsabilidade quando agir de forma negligente.

Nos termos art. 667, do CC, "o mandatário é obrigado a aplicar toda sua diligência habitual na execução do mandato, e a indenizar qualquer prejuízo causado por culpa sua ou daquele a quem substabelecer, sem autorização, poderes que devia exercer pessoalmente".

Diz "Clóvis Bevilacqua que a primeira obrigação do mandatário é cumprir fielmente o mandato, segundo as instruções do mandante e, sendo possível, mais vantajosamente ainda. Dessa obrigação resulta sua responsabilidade pelos prejuízos provenientes de sua culpa. O mandante não tem de provar a culpa do mandatário, porque esta culpa se presume desde que é dever do mandatário o bom desempenho do mandato (...)" (Nery Júnior, Nelson. Código Civil Comentado/ Nelson Nery Júnior, Rosa Maria de Andrade Nery. 11 ed. rev., ampl. e atual. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. pag 1019).

Razão assiste ao requerente, quando alega que a ré agiu de maneira negligente.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

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

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

Cabia à ré a interposição de ação para a realização do despejo bem como para o recebimento dos valores de aluguel, em face da locatária e da pessoa que aceitou como fiadora, já que o instrumento de mandato servia a essa finalidade. Se assim não o fez, foi por sua mera liberalidade, não podendo, no entanto, se escusar de obrigação que era sua.

A ré tampouco comprova a alegação de que a ação não foi interposta por inércia da autora em realizar o pagamento das custas processuais.

Frise-se que as garantias prestadas como fiança (garantia pessoal) são determinadas por convenção das partes, sendo que a existência de bens imóveis não é requisito estipulado pela lei. No entanto, tendo expressamente aceito a pessoa como fiadora do imóvel, esta muito bem poderia figurar no polo passivo de ação, diante da inadimplência do locatário, pois somente assim a garantia poderia servir de algo, e é inimaginável que tenha ocorrido a fiança para, quando necessária, de nada servir.

Conforme alegado ainda, a requerida não observou os trâmites processuais quedando-se inerte no processo nº 1005579-38.2015.8.26.0566 desta 2ª Vara Cível, arquivado provisoriamente conforme documentos de fls. 49, 55 e 56. Os argumentos apresentados em sede de contestação, em relação à inércia mencionada, nada se relacionam com o alegado na Inicial. Em nenhum momento houve qualquer menção à execução das verbas sucumbenciais, sendo que com estas, o autor nada tem a ver.

O acordo constitui título executivo judicial, sendo que, ainda que a ação principal não versasse quanto ao recebimento dos valores, a realização de acordo, devidamente homologado por sentença abrangeu, além do despejo, o pagamento dos valores em atraso sendo que, quisesse a ré, poderia ter executado o acordo em sua totalidade e não apenas quanto ao despejo.

Vejamos a inteligência do Código Civil:

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts.186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Desta maneira, comprovada a negligência da ré, com a má administração do bem em questão, e principalmente com a não cobrança dos valores em atraso, a responsabilidade em razão dos alugueis e encargos que seriam da locatária devem ser suportados pela administradora, sem prejuízo de posterior ação de regresso em relação ao devedor originário.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****2ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil e condeno a ré ao pagamento do valor de R\$ 62.060,50 devidamente atualizados pela tabela prática do TJSP e com incidência de juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Com o trânsito em julgado, querendo, o autor deverá apresentar planilha atualizada de seu crédito e requerer, no prazo de 30 dias, o início da fase de cumprimento de sentença, nos moldes do art. 523 e 524 do NCPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Apresentado o requerimento os autos irão para a fila - processo de conhecimento em fase de execução. Nada sendo requerido, encaminhem-se os autos ao arquivo, sem prejuízo de posterior desarquivamento, a pedido da parte.

P.I.

São Carlos, 26 de janeiro de 2017.

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