



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 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: 0016159-18.2013.8.26.0566
 Classe - Assunto: Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material
 Requerente: Sonia Mary da Silva
 Requerido: Omega Negócios Imobiliários Ltda

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

Vistos.

O autor espólio de Sonia Mary da Silva propôs a presente ação contra a empresa ré Ômega Negócios Imobiliários Ltda, pedindo: a) indenização por dano material, referente ao pagamento dos alugueres não repassados (7meses), no valor de R\$ 4.375,00, IPTU 2012, no valor de R\$ 120,06, CPFL, no valor de R\$ 375,00, SAAE, no valor de R\$ 576,48, reparos no imóvel no valor de R\$ 101,90, e multa contratual no valor de R\$ 1.875,00 (3 alugueres); b) dano moral.

A ré, em contestação de folhas 73/74, pede a improcedência, porque a esposa do requerente recebeu os valores descriminados no recibo de pagamento, bem como reformou o imóvel.

O autor apresentou réplica de folhas 127/134, dizendo que elaborou boletim de ocorrência quando da assinatura, porque se sentiu lesado, e que a reforma foi elaborada com sobras de tintas.

A despacho de folhas 143 determinou a especificação de provas.

O autor pediu somente que fosse oficiado ao Creci/SP.

A ré nada requereu.

O MM. Juiz Auxiliar deferiu a expedição do ofício.

O processo disciplinar foi juntado às folhas 155/447.

A instrução foi encerrada (folhas 449).

O autor apresentou memoriais (folhas 451), bem como a manifestação de folhas 456.

A ré preferiu o silêncio.

É o relatório. Fundamento e decido.

Não mostrou a ré interesse na produção.

A imobiliária administra interesses do locador, mediante pagamento de uma taxa de prestação de serviços, passando a figurar como mandatária, incidindo a responsabilidade prevista no artigo 667 do Código Civil.

A imobiliária, portanto, é a responsável pela locação realizada sem a devida cautela que a atividade recomenda, sendo obrigada a satisfazer o proprietário naquilo que ele deixou de receber.

Disse o autor (folhas 06): "Portanto, de maio até novembro de 2012 o autor nada respondeu da imobiliária ou do inquilino os valores mensais dos alugueis e ainda ficaram pendentes contas de água, luz e a última parcela do IPTU de 2012."

Disse, também que encontrou o imóvel em maus estado de conservação, tendo que arruma-lo para poder deixa-lo novamente hábil para ser locado.

A ré sustentou que nada deve, pois pagou o valor devido para esposa do inventariante, conforme recibo de folhas 82, datado de 12 novembro de 2012.

O autor, por sua vez, argumentou que "A esposa do autor realmente comparecia a imobiliária/requerida, já que o mesmo tem seu trabalho e não pode ficar a disposição a espera para receber o aluguel como acontecia todos os meses, por isso, mandava sua mulher em seu lugar".



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 12h30min às 19h00min

Vê-se, portanto, que o autor outorgou poderes para a esposa receber os valores. Logo, cai por terra a terra de ausência de representação, ante o costume no procedimento de pagamento e recebimento dos alugueres. Nesse sentido, os demais recibos. Veja: folhas 83 e folhas 84.

Por oportuno, fica afastada a tese de anulabilidade do recibo, ante o suposto prejuízo alegado pelo autor, porque não comprovado o dolo, conforme artigo 145 do Código Civil, eis que o valor apontado no recibo de folhas 83 é próximo daquele cobrado.

Quanto ao reparo realizado no imóvel, porque a ré não requereu a prova pericial, deve arcar com seu custo, eis que as fotos não foram suficientes para demonstrar que o imóvel foi entregue ao autor em perfeito estado, em especial ante a argumentação exposta em réplica às folhas 131, segundo parágrafo.

Porque reconhecida a licitude do recibo, fica afastada a multa contratual.

O dano moral restado afastado, por ausência de ofensa à honra do autor.

Por fim, com todo respeito, registro que a decisão de folhas 459 não foi suficiente para alterar a pintura processual desenhada pelas partes.

Diante do exposto, acolho, em parte, o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de condenar a ré a pagar a quantia de R\$ 101,90, com atualização monetária desde o desembolso e juros de mora a contar da citação. Ante a sucumbência recíproca, aplico o caput do artigo 21 do CPC. P.R.I.C.São Carlos, 19 de janeiro de 2016.

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