



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: **1005606-50.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Perdas e Danos**
 Requerente: **Giovana Rocha Silva**
 Requerido: **Imobiliária Cardinali S/s Ltda e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

Trata-se de ação de reparação de danos morais, estéticos e pensão mensal c/c pedido de tutela antecipada, proposta por **GIOVANA ROCHA SILVA** em face de **IMOBILIÁRIA CARDINALI LTDA** e **IVALDO LUIZ MARQUES**. Alegou ter firmado contrato de locação com a primeira requerida em 02/05/2016, tendo o imóvel sido entregue, conforme informes da primeira requerida e laudo de vistoria, em perfeito estado. Informou que após adentrar ao imóvel percebeu que o portão basculante não respondia aos comandos dos controles remotos a ela fornecidos, tendo prontamente notificado a requerida para que realizasse o conserto, sem sucesso, entretanto. Em 27/07/2016 tentou efetuar a abertura do portão manualmente, circunstância em que este caiu violentamente sobre o seu pé esquerdo por conta da ruptura dos cabos de aço, ocasionando fratura exposta e, em consequência, precisou ser submetida a cirurgia. Alegou que por falta de instrução médica deixou de realizar os corretos procedimentos pós-operatórios, o que lhe acarretou fortes dores de cabeça e coluna. Informou que é portadora de transtorno esquizoafetivo e sempre utilizou a caminhada diária como forma de tratamento, o que foi obrigada a deixar de fazer em razão do acidente. Esclareceu que uma semana após o acidente a imobiliária realizou a troca do cabo de aço do portão. Requereu a condenação dos réus no importe de R\$72.000,00 a título de danos morais e estéticos e pensão vitalícia no valor de um salário mínimo ao mês. Pleiteou, ainda, os benefícios da gratuidade, a inversão do ônus da prova e a concessão de tutela antecipada.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 14/35.

Concedida a gratuidade e indeferida a tutela pleiteada (fls. 45/46).

Citada (fls. 56/57), a primeira requerida apresentou contestação (fls. 62/81),



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

Preliminarmente, suscitou sua ilegitimidade passiva para responder à ação já que é mera mandatária do locador, não respondendo por danos ou problemas estruturais no imóvel. No mérito, alegou, que os holerites juntados pela parte autora, datados de abril e maio de 2017, comprovam que ela não se encontra afastada pelo INSS, mas exercendo sua atividade laborativa normalmente. Alegou não ter recebido nenhuma notificação por parte da requerente, que tinha plena ciência do prazo de 10 dias, a partir da assinatura do contrato, para contestar o laudo de vistoria, conforme contrato entabulado entre as partes, sendo que foi realizado o conserto assim que informada a ruptura dos cabos pela requerente, cerca de 3 meses após a mudança. Aduziu que a própria autora informa o mau uso que deu ao portão eletrônico, utilizado manualmente de maneira contínua, sendo que inclusive não há qualquer prova de que a lesão tenha advindo da queda do portão. Impugnou a aplicação do CDC ao caso, bem como os danos morais e estéticos alegados e não comprovados. Requereu a improcedência do feito. Juntou documentos às fls. 82/129.

Citado (fl. 141), o segundo requerido apresentou contestação (fls 142/151). Alegou que até a data de sua citação desconhecia o acidente narrado na inicial, sendo que a requerente ainda permaneceu no imóvel por vários meses após o ocorrido. Impugnou as alegações feitas pela parte autora, declarando que ela age de má-fé com o intuito de enriquecimento ilícito. Reiterou as alegações da primeira requerida, aduzindo, ainda, que sua responsabilidade seria subjetiva, exigindo a prova de culpa ou dolo, o que não se deu. Requereu a improcedência da ação e juntou documentos às fls. 152/203.

Manifestação sobre a contestação da primeira requerida às fls. 212/220 e sobre a contestação do segundo requerido às fls. 225/232.

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. Neste 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).

Friso que devidamente intimadas para se manifestarem acerca da necessidade de maior dilação probatória, a autora se manteve inerte e apenas os requeridos se manifestarem no


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

prazo legal e nada requereram. Adveio petição da autora às fls. 249/250, requerendo a devolução do prazo para manifestação, o que não se pode admitir. Em que pesem os acontecimentos na vida pessoal da patrona da autora os prazos processuais servem a todos os integrantes do processo e devem ser rigorosamente cumpridos, sob pena de se privilegiar o imponderável e se ferir o devido processo legal. Deu-se a preclusão das provas não sendo admissível cogitar a relativização desse efeito, não cabendo falar, inclusive, em cerceamento de defesa. Nesse sentido o E. STJ:

PROCESSUAL CIVIL. PRODUÇÃO DE PROVAS. INTIMAÇÃO PARA ESPECIFICAÇÃO DAS PROVAS A SEREM PRODUZIDAS. INÉRCIA DA PARTE. PRECLUSÃO CARACTERIZADA. CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. 1. O requerimento de produção de provas divide-se em dois momentos. O primeiro consiste em protesto genérico na petição inicial, e o segundo, após eventual contestação, quando intimada a parte para a especificação das provas. 2. Intimada a parte para especificação das provas a serem produzidas e ausente a sua manifestação, resta precluso o direito à prova, mesmo que haja tal pedido na inicial. Precedentes. 3. Não se configura cerceamento de defesa a hipótese em que a parte autora, após a contestação, foi intimada para especificação das provas, contudo, manteve-se silente, o que resulta em preclusão, mesmo que tenha havido pedido na inicial. Precedentes. Agravo regimental improvido. (STJ: Processo AgRg no REsp 1376551 RS 2012/0256857-1 Órgão Julgador T2 - SEGUNDA TURMA Publicação DJe 28/06/2013 Julgamento 18 de Junho de 2013 Relator Ministro HUMBERTO MARTINS)

Ademais, e como se verá, o feito já conta com todos os elementos probatórios necessários.

Encontra-se caracterizada a relação de consumo havendo de um lado o consumidor e de outro um fornecedor. Assim, inequívoca a aplicabilidade das disposições do Código de Defesa do Consumidor. Friso que, embora as relações locatícias, *a priori*, não sejam regidas pelo CDC, a intermediação de empresa administradora de imóveis enseja a aplicação dos ditames da lei consumerista.

Nesse sentido o E. Tribunal de Justiça do Distrito Federal:

JUIZADO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. LEGITIMIDADE PASSIVA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. IMOBILIÁRIA. ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA DA IMOBILIÁRIA RÉ. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICABILIDADE. RESPONSABILIDADE POR FORÇA DOS CONTRATOS. RECURSO PROVIDO EM PARTE PARA ANULAR A SENTENÇA PARA INSTRUÇÃO E JULGAMENTO NO JUÍZO A QUO. 1. A relação jurídica havida entre locatário e a imobiliária, que presta serviço de intermediação de locação e administração de imóveis, qualifica-se como de consumo, nos estritos moldes do art. 14 do Código de Defesa do



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

Consumidor sendo, portanto, responsável solidariamente pelos danos causados ao consumidor. 2. Precedente: (Acórdão n.893916, 20150110009767ACJ, Relator: ARNALDO CORRÊA SILVA, 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Julgamento: 01/09/2015, Publicado no DJE: 21/09/2015. Pág.: 337, BEIRAMAR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA versus WEBERT ANDERSON ALENCAR E OUTRO (S)).3. Além do mais, verifica-se dos documentos dos autos (Num. 320009 - Pág. 6, 8 e Num. 320017 - Pág. 1) que a imobiliária atuou como representante jurídico do proprietário, assinando como seu procurador inclusive o contrato de locação, o laudo de vistoria do imóvel e o termo de rescisão, razão porque não pode se eximir das responsabilidades decorrentes de seus atos. (...)(Processo RI 07112314120158070016. Órgão Julgador SEGUNDA TURMA RECURSAL. Publicado no DJE : 15/02/2016. Julgamento 2 de Fevereiro de 2016. Relator JOAO LUIS FISCHER DIAS)

A inversão do ônus da prova, entretanto, não é regra absoluta. Ela é dada a critério do juiz quando demonstradas a verossimilhança da alegação e a hipossuficiência da parte autora, sendo que, qualquer desses dois requisitos deve ser apontado pela parte que a requer. Nesse sentido o E. STJ:

(...)"4. A inversão do ônus da prova com fins à plena garantia do exercício do direito de defesa do consumidor, só é possível quando houver verossimilhança de suas alegações e constatada a sua hipossuficiência a qual deverá ser examinada não só do ponto de vista social, mas, principalmente, do ponto de vista técnico" (AgRg no n. Ag n. 1.355.226/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/9/2012, DJe 26/9/2012.)

No caso concreto, verifico que a inversão do ônus probatório é indevida diante do tipo de prova necessário à comprovação dos argumentos trazidos aos autos pela autora. Exigir que a parte ré produza provas negativas seria o mesmo que força-la a produzir prova diabólica, o que certamente inviabilizaria a efetivação de seu direito, o que não se pode admitir. Assim, fica indeferida a inversão do ônus probatório suscitado.

Não pode ser acolhida a preliminar de ilegitimidade arguida pela imobiliária. Ela celebrou contrato de administração do imóvel do segundo requerido, sendo remunerada para tanto. Assim, deve responder por eventual cumprimento indevido da avença, sendo essa a tese da inicial. Ademais, a relação jurídica entre as partes está comprovada com o contrato de locação juntado aos autos (fls. 17/22).

Em que pesem as alegações da autora não há que se falar na existência de danos morais e estéticos a serem indenizados, e ainda menos em pensão mensal vitalícia a ser paga pelos requeridos. Isso porque não há nos autos qualquer prova da efetiva ocorrência do acidente nos



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

moldes informados, bem como dos danos alegados. A autora, que não se desincumbiu de seu ônus, nada trouxe aos autos que comprovasse qualquer uma de suas afirmações, sendo o que basta.

Como bem alegaram os requeridos em suas contestações, a autora tinha plena ciência do prazo de 10 dias, após o recebimento das chaves, para a conferência e impugnação do laudo (fls. 27 e 32/33), sendo que, embora alegue que informou a imobiliária quanto ao defeito no portão, nada veio aos autos para comprovar tal fato.

Ademais, muito estranho parece que a autora tenha simplesmente aceitado o silêncio da requerida, passando a utilizar o portão eletrônico de forma manual por tanto tempo, sem mais nada reclamar ou fazer, vindo a tomar providências somente depois do acidente narrado.

Ainda que desnecessária tal análise, porquanto afastada a responsabilidade da parte ré quanto ao acidente ora em discussão, observo que o dano moral pressupõe a lesão a bem jurídico não-patrimonial, moral, psíquico e intelectual do ser humano, principalmente ao que se refere à liberdade, honra, saúde mental ou física e à imagem, sendo que o mero aborrecimento com as situações cotidianas não geram dano moral e devem ser suportadas por todos aqueles que vivem em sociedade.

No caso concreto não há qualquer prova do suposto dano sofrido pela autora e tampouco da invalidez mencionada, advinda do suposto acidente. As fotos juntadas pela autora às fls. 30/31 e principalmente as trazidas aos autos pela requerida às fls. 116/129, retiradas de rede social que a autora mantém, demonstram que ao contrário do que alega a requerente, no sentido de que "não é possível permanecer por muito tempo de pé o que a leva a grandes sofrimentos, humilhações e perda patrimonial" (fl. 10), a autora se encontra apta a ir a eventos, não tem qualquer cicatriz nos pés e ainda não tem receio de mostra-los – vide foto de fl. 128 – o que poderia ensejar o dano estético, caso comprovada a responsabilidade dos requeridos.

A invalidez aduzida tampouco ficou demonstrada, sendo que o documento de fls. 233/234 apenas comprova a concessão do auxílio doença diante da constatação da incapacidade laborativa momentânea, decorrido mais de um ano do acidente. Não há como se presumir, aliás, que a tal incapacidade seja consequência dos fatos tratados nestes autos.

Assim, por todas as razões acima expostas, a improcedência é de rigor.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE O FEITO**, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC.

Vencida a autora arcará com as custas e despesas processuais, bem como com os



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

honorários advocatícios, que friso em 10% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade deferida.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, ao arquivo definitivo, com as baixas necessárias.

P.I

São Carlos, 08 de março de 2018.

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