



**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**

**SENTENÇA**

Processo nº: **0001140-69.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **Euclides Freire**  
 Requerido: **Otac Administradora de Condomínios e outro**

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 o autor alegou ter vendido imóvel de sua propriedade em julho de 2004 a terceira pessoa, mas mesmo assim continuou fazendo parte do quadro de condôminos do primeiro réu, além de receber cobranças indevidas e constrangedoras que se prolongaram por oito anos relativamente a débitos constituídos após a aludida venda.

Alegou ainda que tentou resolver amigavelmente essa pendência, sem sucesso, bem como que teve de despendar a quantia de R\$ 636,75 para tanto.

Almeja ao recebimento de indenização para reparação dos danos morais e materiais que teria sofrido.

O documento de fls. 62/64 corresponde à escritura da venda do imóvel versado nos autos feita pelo autor em 27 de julho de 2004, constando da exordial que as rés foram cientificadas disso e, ainda assim, continuaram a cobrá-lo durante oito anos por débitos firmados depois da alienação.

Tocava ao autor fazer prova dos fatos constitutivos de seu direito, na esteira do que dispõe o art. 333, inc. I, do Código de Processo Civil, mas ele não se desincumbiu satisfatoriamente desse ônus.

Com efeito, não foram amealhados elementos consistentes que evidenciassem que as rés tinham conhecimento da transferência do imóvel do autor a terceira pessoa.



**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**

Inexiste um só indício concreto a esse respeito e quando o autor foi instado a manifestar-se especificamente sobre o tema (fl. 99) limitou-se a observar que foram feitas “*diversas comunicações verbais*” (fl. 100, último parágrafo) ao síndico.

Acrescentou que a simples lavratura da escritura e a transcrição perante o Registro de Imóveis comprovariam a ciência da transação.

Entretanto, absolutamente nada aponta para qualquer informação verbal realizada às rés sobre o assunto, ao passo que a formalização da venda é por si só insuficiente para determinar que as rés sabiam de fato sobre sua ocorrência.

Já as cobranças supostamente feitas ao autor durante oito anos não se prestam à configuração de danos morais passíveis de ressarcimento.

Se elas tivessem a gravidade que o autor lhes emprestou no relato inicial, é indubitoso que há tempos ele teria lançado mão de meios para manifestar seu inconformismo.

A notificação extrajudicial endereçada às rés e que está a fls. 25/26 foi confeccionada em março de 2012, não se concebendo que o autor tivesse suportado humilhação de vulto e permanecido inerte por tanto tempo.

Se assim foi, a conclusão é a de que os fatos não repercutiram intensamente ao autor, carecendo ele de lastro para somente agora postular a reparação por danos morais inexistentes.

Por fim, não faz jus o autor também ao ressarcimento de danos materiais.

Se teve gastos para notificar as rés, fê-lo por opção própria, porquanto poderia alcançar sua finalidade sem aqueles encargos.

Os honorários contratados a fls. 33/35 não poderiam ser restituídos, outrossim, sob pena de ofensa indireta ao que prevê o art. 55 da Lei nº 9.099/95.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, mas 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.

São Carlos, 15 de outubro de 2013.

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