

ANEXOS

PETIÇÃO INICIAL

EX.MO SR. DR. JUIZ DE DIREITO
DA VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SANTA MARIA - RS

CARTÓRIO DO DISTRIBUIDOR E CONTADOR

RECEBIMENTO

RECEBI, o presente às 10:38 horas.

em 06/02/02.

LUIZ ROBERTO DE S. FERREIRA
DISTRIBUIDOR E CONTADOR SUBSTITUTO.



[REDACTED] brasileira, casada,
pedagoga, CPF sob o nº [REDACTED], residente e domiciliada
na Rua Tuiuti, [REDACTED] ap. [REDACTED], Bairro Centro, nesta cidade, por
seus procuradores regularmente constituídos com escritório
profissional localizado na Rua Venâncio Aires, [REDACTED]
[REDACTED] nesta cidade, vem com o devido respeito diante de Vossa
Excelência, ajuizar a presente

ACÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS
E DANO MORAL

contra [REDACTED]

[REDACTED] com endereço na Rua
[REDACTED] nesta cidade, tendo em vista a situação
de fato e de direito a seguir exposta:

DOS FATOS:

a) Da Locação e administração do Imóvel:

1. A Autora na data de 10 de janeiro de 1997 constituiu, através
de procuração particular para administração de imóveis, como seu bastante procurador a
[REDACTED],
outorgando-lhe amplos poderes para administração do imóvel de sua propriedade, sito à
Rua Getulio Mario Zanke, [REDACTED], conforme instrumento de mandato juntado
em anexo. Ocasão esta em que a administradora garantira à Autora a qualidade na
prestação de seus serviços e locação.

Na data de 10 de dezembro de 1999 foi firmado contrato de
locação do referido imóvel, tendo como locadora a Sr.ta [REDACTED]
representada por sua bastante procuradora, a [REDACTED]
e como locatário o Sr. [REDACTED]

A locação do Imóvel foi contratada pelo período de 30 (trinta)
meses, com início em 10/12/99 para encerrar-se no dia 09/06/2002. Tendo sido estipulado o
valor do aluguel em R\$ 170,00 (cento e setenta reais), mais encargos legais e contratuais,
sendo que 10% deste valor seria descontado em favor da Requerida, a título de pagamento



pela administração do imóvel, tudo de acordo com o Contrato de Locação Residencial e procuração anexados a presente.

A Imobiliária se comprometia a passar recibo de pagamento a Autora, pela quitação mensal dos aluguéis.

2. Passando-se quase quatro meses do início da data do contrato de locação (13.12.1999), a Autora, que recebeu apenas no mês de fev/2000 o valor de R\$ 107,10 (cento e sete reais e dez centavos), a título de pagamento do aluguel do mês de dez/1999 – segue doc. em anexo – por não ter recebido os aluguéis de jan, fev e mar de 2000, resolveu por bem, dirigir-se até a administradora para que a mesma lhe desse alguma satisfação a respeito de seu imóvel e dos valores que deveria receber.

Chegando ao estabelecimento, depois de longa espera, passaram a Autora para tratar com a Sr.ta [redacted] e esta lhe passou com o advogado da administradora. Este último lhe informou *que o locatário de seu imóvel não pagara os aluguéis porque não tinha condições financeiras e sendo assim, a Autora deveria ter paciência, pois as devidas providências seriam tomadas.*

Mais dois meses se passaram e a Autora ainda não havia recebido notícias sobre o imóvel, quanto menos, o valor dos alugueres. Contatou por mais de uma vez e novamente a administradora, sendo que não obteve qualquer informação concreta. Das vezes que ligava para a [redacted], não conseguia falar com ninguém, *a Sr.a [redacted] não se encontrava, a Sr.a [redacted] não podia atende-la, pois estava ocupada, o procurador estava viajando ou estava no Fórum, etc.,* não conseguia falar com ninguém daquele estabelecimento.

Imagine Excelência, a Autora **não** conseguiu informações sobre a situação do **seu próprio imóvel**. Da mesma forma, não conseguia saber se a administradora tinha tomado as *devidas providências* de que falara.

Nesse ínterim, e na ânsia de alguma satisfação, a Autora, que possuía uma colega de trabalho morando no condomínio deste imóvel, pediu à mesma que verificasse se havia sido desocupado e para sua surpresa, foi informada de que ainda habitavam o apartamento, não sabendo a colega lhe informar se quem habitava era ou não o locatário.

Sendo ou não o locatário, a administradora tinha o dever de repassar o valor dos aluguéis para a Autora ou tomar uma providência urgente para retirar o mau pagador do apartamento, porém, até este momento, não recebera qualquer valor, ou melhor, a administradora Ré simplesmente não contatava a proprietária, ignorando suas chamadas telefônicas e sendo negligente quanto à situação imprópria que se instaurara.

Como se não bastasse, em jul/2000, a Autora recebeu um telefonema do Síndico do Prédio onde se encontra o referido imóvel, pedindo-lhe para que pagasse os valores de condomínio predial, atrasados desde de dez/2000. A Autora se surpreendeu, uma vez que o cumprimento de tal obrigação era dever do locatário e não



dela. Sendo assim, ligou para o escritório particular do advogado da administradora, no intuito de esclarecer mais esta dúvida. O procurador informou-lhe que era ela quem deveria pagar os valores do condomínio e sobre o imóvel, disse que já havia entrado com uma Ação de Despejo na justiça, afirmando ainda, que logo o locatário seria despejado e pagaria os aluguéis atrasados. Mais uma vez, o advogado pediu-lhe para ser paciente e que tivesse compreensão para com o Locatário, pois ele *estava passando por uma situação financeira difícil*.

A Autora pagou os valores atrasados do condomínio e respectiva multa, desde dez/1999 até jun/2000, conforme recibo juntado em anexo, no valor de R\$ 266,00 (duzentos e sessenta e seis reais) e, a pedido do procurador da administradora teve paciência e compreensão quanto à inadimplência do locatário.

Novamente, no dia 07/12/00, a Autora foi procurada para que efetuasse o pagamento dos condomínios referentes ao período de julho a novembro de 2000. Outra vez, a Autora pagou o condomínio, agora no valor de R\$ 195,00 (cento e noventa e cinco reais), conforme comprova o documento em anexo.

b) Da Notificação Extrajudicial:

Cansada de tamanho insucesso com a relação de locação, em março de 2001, a Autora dirigiu-se até a Administradora Ré e manifestou ao gerente sua vontade em rescindir o Contrato de Locação e administração do imóvel com a mesma. Infelizmente, o gerente alegou que de forma alguma rescindiria o contrato, quanto menos lhe entregaria as chaves e documentos do imóvel sem que a Autora quitasse o IPTU, que estava atrasado e pagasse a taxa de administração do imóvel. A Autora ainda perguntou sobre a Ação de Despejo e o mesmo lhe disse que tramitava no fórum, lembrando-se repentinamente, que as custas processuais também deveriam ser pagas pela Autora.

Ora, Excelência, por óbvio que a Autora não concordara com as exigências do gerente da administradora, uma vez que o IPTU, por previsão contratual deveria ser pago pelo locatário e não por ela. Sendo assim, sem ter o que fazer, numa tentativa desesperada, pois não sabia qual a melhor forma de proceder, acionou por bem notificá-lo expressamente da sua decisão: de rescindir o mandato e reaver a posse de seu imóvel.

Conforme se vê da cópia juntada em anexo, a notificação datada de 05 de abril de 2001, registrada em Cartório, manifestava a vontade da Autora em revogar o instrumento de mandato e requeria a liberação dos documentos referentes ao imóvel de sua propriedade.

Infelizmente, de nada serviu tal notificação. A Autora foi ignorada e continuou sem ter notícias de seu imóvel, bem como, sem receber qualquer valor a título de aluguel e sem poder dispor da utilização e administração do seu apartamento.



c) Da Ação de Despejo movida pela Administradora:

Como de fato alegou, a administradora ajuizou Ação de Despejo por falta de pagamento contra o locatário, na data de 14.08.2000, conforme cópia do processo juntada em anexo.

Também de acordo com a referida cópia, o Réu foi citado na data de 10.11.2000 e seus fiadores intimados na data de 07.11.2000, não havendo, no prazo legal, qualquer contestação ou defesa por parte dos mesmos.

Na data de 06.02.2001, o procurador da administradora juntou petição nos autos informando que o locatário Réu já havia desocupado o imóvel, porém, após citação e intimação dos fiadores, devendo, portanto, ser responsabilizado pelo pagamento de custas e honorários referentes ao feito. Requereu ainda, a extinção do processo.

Em atenção à petição da administradora, a Digníssima Pretora da 3ª Vara Cível desta Comarca julgou extinta a Ação de Despejo por falta de pagamento, deixando de decretar o despejo em virtude da alegada desocupação, condenando o Réu em custas e honorários sucumbenciais.

Ocorreu, porém, para surpresa e indignação ainda maior da Autora, que o Réu não desocupara o imóvel na data informada pela administradora no processo. Conforme declaração, juntada em anexo, do síndico do prédio do referido imóvel, o Locatário Roberto Xavier ainda se encontrava no apartamento, na data de 31 de março de 2001!

Ora Excelência, como pôde a administradora, que tem obrigação de saber da real situação dos imóveis que administra cometer o deslize de prestar ao juízo uma informação tão equivocada? Como pôde alegar a desocupação do imóvel se o locatário ainda se encontrava lá?

Ademais, o locatário Réu, nunca pagou as custas daquele processo. De acordo com o recibo de quitação juntado em anexo, do qual passaremos a falar, foi a própria Autora quem, injusta e indevidamente pagou as custas da Ação de Despejo!

Tamanho o descaso da administradora Ré com a Autora e seu imóvel que só se pode chegar à conclusão de que a mesma definitivamente não sabia quem ou se alguém ocupava o apartamento do Autora! Ora, se não recebia o pagamento dos encargos: aluguel, IPTU, condomínio à mais de um ano de contrato e mandato de administração, por óbvio não sabia nem mesmo que tal imóvel estava sob sua responsabilidade. Se sabia, porque tanta negligência? Tanta indiferença?

Por fim, vale alegar ainda, que o locatário não desocupou o imóvel. Teria desocupado se houvesse dado total quitação de suas respectivas obrigações. O que, conforme alegou a própria Ré, não ocorreu.



d) Do Distrato:

Datando de 20 de junho de 2001, a Autora recebeu mais uma vez, a cobrança referente ao condomínio, novamente atrasado e não quitado pelo locatário, conforme documentos juntados em anexo.

Sendo obrigada a dar um basta e diante da dificuldade de obter informações sobre a situação do imóvel já há um ano e meio de mandato negligente, não restou outra alternativa a Autora – sob pena de não reaver jamais a posse de seu imóvel – que não, retirar o mesmo da administração da [redacted] (conforme doc. anexo), sendo obrigada pelo gerente da administradora Ré a distratar.

Infelizmente, até para isso, a Autora teve mais despesas e incômodo. Para de fato reaver a posse e ter nas suas mãos as chaves de seu imóvel, não cabia apenas o ato de distratar. A [redacted] só distrataria com a Autora na condição de pagar uma taxa de administração, o IPTU (que nunca foi pago), custas da Ação de Despejo e se quitasse as contas de energia elétrica do imóvel, que também não haviam sido pagas pelo Locatário.

Importa ressaltar que somente naquele momento a Autora soubera que o locatário, além dos aluguéis, não tinha pago também, todos os outros encargos do imóvel que lhe cabiam dar quitação!

Por óbvio que não restava outra alternativa mais rápida e solução mais amigável à Autora que não, a de atender às exigências arbitrárias do gerente e distratar, pagando tudo que então cobrava.

Por fim, de tudo que foi exposto, restam dúvidas à Autora, que cansou de perguntar à administradora Ré, sem que tivesse resposta, quais sejam: Porque a administradora manteve o locatário dentro do imóvel, por mais de um ano, sem receber qualquer valor? Porque a administradora pediu o arquivamento da Ação de Despejo por desocupação espontânea do locatário se ele, até junho de 2001 ainda se encontrava dentro do apartamento? Porque a administradora jamais lhe prestou contas ou lhe deu uma informação concreta a respeito de seu imóvel? E, porque foi tão negligente com a respectiva administração?

Infelizmente, a Autora, com ou sem resposta concreta teve de pagar e bem caro, diga-se de passagem, pela administração de seu imóvel, não lhe restando qualquer benefício, ao contrário: nunca recebeu um centavo pela locação, teve que pagar o IPTU de todo o tempo de contrato e mandato com a administradora Ré teve de pagar o condomínio também de todo o tempo de contrato e o pior, foi-lhe cobrada a taxa de administração – sem haver de fato uma administração satisfatória – e o pagamento – este ainda mais absurdo – das custas processuais de uma Ação de Despejo que não retirou o locatário do imóvel, que para nada serviu! Haja vista que o locatário nunca foi despejado e, se houve desocupação espontânea, foi depois de meses do arquivamento da referida Ação.



DO DIREITO:

e) Do mau exercício do Mandato e do não cumprimento do

Contrato de Locação:

1. Ratificando, à administradora Ré cabia, por instrumento de mandato e através do referido contrato de locação de imóvel residencial, administrar e manter o imóvel da Autora em locação, conforme toda a documentação juntada aos autos. Cabia, conseqüentemente a Ré receber valores, dentre eles o aluguel, dar quitação, assinar recibo, com amplos e ilimitados poderes, etc..

2. Conforme **cláusula segunda** do contrato de locação incluso, o aluguel inicial era de R\$ 170,00 (cento e setenta reais) mais encargos legais e contratuais, devendo ser pago até o dia cinco do mês subsequente ao vencido, **na administradora, em sua caixa. Os aluguéis e encargos que não fossem quitados dentro do prazo previsto**, seriam corrigidos pelo IGPM, acrescidos de multa de 10% (dez por cento), e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, sujeitos ainda, a cobrança por advogado.

De acordo com a **cláusula quinta** do referido contrato, o locatário deveria pagar também, junto com o aluguel mensal, impostos, taxas e despesas ordinárias de condomínio, bem como o porte bancário, o IPTU, além do pagamento anual de seguro contra fogo, tudo junto à administradora.

Segundo a cláusula décima quinta, a falta de cumprimento de qualquer cláusula sujeitava ao infrator multa no valor de três meses de aluguel atualizado, em benefício da outra parte.

E, por fim, vale tratar do que dita a cláusula décima sexta: *ao encerrar-se a locação, deverá o locatário apresentar, juntamente com as chaves, certidões negativas ou da CORSAN, da Prefeitura Municipal relativas ao IPTU, provas do corte e quitação da luz, bem como despesas ordinárias de condomínio e entregar carnês e recibos que estiverem em seu poder, do que se dará comprovante. Além disso, antes de devolver o pRédio, deverá o locatário fazer os reparos necessários para repô-lo no estado em que foi locado (...), providenciar pintura do mesmo, somente cessando a fluência dos aluguéis e encargos, ou dos valores a ele correspondentes (...).*

3. Porém, conforme se comprova com toda a documentação em anexo, a administradora fora negligente na sua atuação. Além de não repassar qualquer valor para a Autora, a administradora lhe negou informações obrigatórias sobre a situação do imóvel, deixando muito a desejar.

Contando desde janeiro de 2000 até junho de 2001, são 21 meses de inadimplência, sem que se pagasse os valores de aluguel.



4. Mesmo havendo distrato resta claro que a administradora deve a Autora tudo o que esta despendeu com esta má administração, por conta de descaso, negligência e desídia.

Após várias tentativas infrutíferas, esta Ação é o único meio eficaz da Autora exigir seus direitos de mandatária e os direitos contratuais na relação de locação, que não foram atendidos espontaneamente pela Ré, que se negou a lhe prestar informações sobre o imóvel em momento oportuno, bem como, nunca lhe repassou qualquer valor respectivo.

f) Do direito a indenização por:

1) Perdas e Danos:

É de se destacar, Excelência, que a Autora, **confiando** nos serviços e informações prestados pela administradora Ré, despendeu com obrigações contratuais que cabiam única e exclusivamente ao locatário. Ora, sua única obrigação era receber o valor do aluguel. Nada mais lhe cabia. Não era sua obrigação pagar o condomínio, nem qualquer outro encargo do imóvel locado. Da mesma forma, não lhe cabia preocupar-se diretamente com ele. Somente à administradora cabia tomar alguma providência e cumprir com seu dever de mandato: administrar o imóvel, cobrando o pagamento dos encargos contratuais cabíveis à pessoa do locatário e no caso de insucesso, despejar-lhe, alugando-o para outra pessoa, o que não fez.

A lesão grave aos direitos da requerente deve ser reparada:

"Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência violar direito, ou causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano" (Código Civil, art. 159)".

O Código de Defesa do Consumidor, Lei n.º 8.078, de 11.09.1990, estabelece no art. 14 que *"o fornecedor de serviços responde, independente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços."*

Todo aquele que se disponha a exercer atividade no campo de fornecimento de serviços responde civilmente pelos danos resultantes de vício do negócio. Quem quer que pratique qualquer ato, omissivo ou comissivo, de que resulte prejuízo, deve suportar as consequências do seu procedimento. É regra elementar de equilíbrio social. A justa reparação é obrigação que a lei impõe a quem causa dano injustamente a outrem.

Pagando ou não o locatário os aluguéis e encargos da referida locação, tinha obrigação a Ré, em recebê-los (na sua caixa) e repassa-los à Autora e, se



não os recebeu, de tomar as providências cabíveis (despejar em tempo hábil e por justa causa o locatário e alugar o apartamento para outra pessoa, por exemplo), para boa administração do imóvel locado.

Por todos os fatos expostos, bem como da documentação acostada, que claramente os comprova, fia evidenciada a má-fé e enriquecimento ilícito da Ré, que, sendo omissa e negligente de forma voluntária, causou prejuízos à Autora. A administradora contratou e agiu com conduta irreprovável, provocando prejuízos, perdas e danos à Autora, originando a obrigação de indenizar.

Conforme dita Samuel Monteiro em sua obra *Perdas e Danos* "na reparação ou ressarcimento do dano ou prejuízo em seu sentido mais amplo, o sujeito passivo da obrigação (de indenizar), deve repor no patrimônio do sujeito passivo (vítima ou prejudicado), todas as quantias que real e efetivamente foram dele retiradas, ou que nele não foram incorporadas direta ou indiretamente, pela ocorrência de ato ou fato, quer por ação ou omissão do causador do dano". E diz ainda: "se não houvesse a ação (ou omissão), a vítima ou prejudicado não teria seu patrimônio desfalcado do quantum que se deve nele repor ou teria acrescido a seu patrimônio, de $(x + y)$ ".

As perdas e danos se compõem principalmente e neste caso, dos lucros cessantes e dos danos emergentes, sendo os primeiros o que a Autora deixou de ganhar e o segundo, o que ela efetivamente perdeu, tudo por conta da negligência na administração do imóvel pela Ré.

Para um cálculo aproximado dos lucros cessantes e do dano emergente sofridos pela Autora, levemos em consideração:

- o valor inicial do aluguel mensal (R\$ 170,00 – cento e setenta reais);
- 21 meses de vigência do contrato de locação. Até o mês de junho de 2001, o locatário se encontrava no imóvel (sem pagamento dos alugueres);
- o pagamento do condomínio predial pela Autora, desde o início da locação até o mês de agosto de 2001, totalizando o montante de R\$ 777,80 (setecentos e setenta e sete reais e oitenta centavos);
- o pagamento do IPTU pela Autora, dos anos de 2000 e 2001, somando R\$ 60,00 (sessenta reais);
- o pagamento das contas de luz pela Autora, dos meses de outubro/2000 a maio/2001, que resultam em R\$ 174,61 (cento e setenta e quatro reais e sessenta e um centavos);
- o pagamento da pintura e restauração do imóvel para entrega, pago pela Autora, conforme orçamento juntado em anexo, de R\$ 325,00 (trezentos e vinte e cinco reais);
- o pagamento da taxa de administração do imóvel e distrato pago pela Autora, no valor de R\$ 368,49 (trezentos e sessenta e oito reais e quarenta e nove centavos);
- o pagamento das custas processuais da Ação de Despejo movida pela administradora Ré, de R\$ 109,04 (cento e nove reais e quatro centavos); Assim, pode-se ter uma base do prejuízo patrimonial sofrido:



CÁLCULO

ALUGUEL MENSAL, devido à Autora: R\$ 170,00 (cento e setenta reais)

LUCROS CESSANTES (valor que a Autora deixou de receber) = R\$ 170,00 x 21 meses de locação = R\$ 3.570,00 (três mil quinhentos e setenta reais)

SOMA DE TODOS OS PAGAMENTOS INDEVIDOS, efetuados pela Autora durante a administração do imóvel pela Casabrancas: R\$ 1.814,94 (mil oitocentos e quatorze reais e noventa e quatro centavos).

DANOS EMERGENTES (valor que a Autora efetivamente perdeu) = R\$ 1.814,94 (mil oitocentos e quatorze reais e noventa e quatro centavos).

TOTAL DAS PERDAS E DANOS:

R\$ 5.384,94

(cinco mil trezentos e oitenta e quatro reais e noventa e quatro centavos)

Tal valor, devidamente atualizado pelo índice do IGPM e juros de 6% a.a., desde a data de assinatura do contrato de locação (10.12.1999), importa em R\$ 7.422,74 (sete mil quatrocentos e vinte e dois reais e setenta e quatro centavos), conforme planilha de cálculo em anexo.

Tal cálculo demonstra os prejuízos totais causados arbitrariamente à Autora.

2. Por Dano Moral:

1. Cabe aqui, ressaltar a postura da Administradora Ré que poderia ter evitado todo esse transtorno para a AUTORA e tomado outra atitude que não, prejudicá-la moralmente, colocando em risco os seus direitos.

Respeitadamente ao dano moral, entendido como a ofensa à honra, à família, à liberdade, ao trabalho, mas que alcança também a dor, a tristeza, o luto, o sofrimento pela perda inesperada de um ente querido, entre outros estimáveis e não estimáveis, não se lhe pode negar presença à súplica. Esses bens podem não ser mensuráveis, não terem preço. Mas se o interesse moral e a regra comum justificam a reparabilidade integral, então a dor causada, v.g., é ressarcível.
Apelação Cível nº 50.461, da comarca de Criciúma (3ª Vara Cível).

A Suplicante foi irreparavelmente torpedeada em seus créditos e valores morais pela atitude irresponsável da empresa ré. Ademais o dano moral é presumível, pois assim já decidiu o STF: