



"Cabimento de indenização, a título de dano moral, não sendo exigível a comprovação do prejuízo" (RT 614/236) "apud" José Raffaelli Santini, "in" DANO MORAL, pág. 611, Ed. 1997, Editora de Direito.

Sabe a Autora tão somente que, se não houvesse ocorrido referido evento danoso e a administradora Ré tivesse exercido seu mandato com responsabilidade, a mesma teria alegria, satisfação e lucro com a locação de seu imóvel, ao invés do sentimento de tristeza e desgosto.

Resta claro, portanto, que desta relação de mandato com a administradora Ré, a Autora sofreu abalo psicológico, humilhação e descaso.

2. Os danos morais, na forma da jurisprudência dominante em nosso país, devem ser arbitrados pelo Juiz levando-se em conta o grau de culpa da empresa ré, que mesmo sabedora do protesto, nada fez para cancelá-lo e as suas possibilidades econômicas.

Além disso, não se pode esquecer o fato de que a indenização deve ter como finalidade, também, a pedagógica. De modo que a empresa ré sinta no "bolso" algum tipo de "dor", com a intenção nítida e clara de que não continue fazendo com outros clientes – partes hipossuficientes na relação de crédito – o mesmo que fez, deliberadamente, com o autor.

Pelo exposto, e como medida de justiça deve a Administradora de Imóveis ser condenada a indenizar a Autora em dano moral e perdas e danos, tendo em vista os prejuízos financeiros que causaram suas atitudes negligentes.

g) Do pedido alternativo para Assistência Judiciária

Gratuita:

A Autora, conforme declaração juntada em anexo e de acordo com os termos da Lei 1060/50, não tem condições de arcar com o pagamento das custas judiciais, sem que prejudique ainda mais o seu sustento. Portanto, vem requerer desde já, o benefício da Assistência Judiciária Gratuita.

Caso Vossa Excelência entenda pelo indeferimento da AJG, o que não acreditamos, surge a necessidade de fazer um pedido alternativo, qual seja: que em não sendo concedido o referido benefício, seja o valor das custas judiciais pago ao final do litígio.



DO PEDIDO:

Diante do exposto, requer:

- a) a PROCEDÊNCIA TOTAL da presente Ação;
- b) a CITAÇÃO do demandado para contestar a presente em todos os seus termos, sob pena de revelia e confissão;
- c) a CONDENAÇÃO da Administradora [REDACTED] a indenização:
 - no valor a ser atribuído por Vossa Ex.a – levando-se em conta os parâmetros aqui fundamentados – referente aos danos morais; e
 - no valor de R\$ 7.422,74 (sete mil quatrocentos e vinte e dois reais e setenta e quatro centavos), referente às perdas e danos comprovadamente sofridos pela Autora;
- d) a CONDENAÇÃO da Administradora Ré ao pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios estabelecidos em 20% sobre o valor da condenação;
- e) a CONCESSÃO do benefício da Assistência Judiciária Gratuita, por ser a Requerente pobre no sentido da Lei, sob a qual assim se declara; OU
- f) no caso de indeferimento do benefício da AJG, seja autorizado a Autora o pagamento das custas judiciais ao final do processo;
- g) a produção de todos os tipos de provas em direitos admitidos, tais como, documental, testemunhal, etc..

Dá-se a presente causa o valor mínimo de alçada.

Nestes termos,
pede e espera deferimento.

Santa Maria, 28 de janeiro de 2002.

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTESTAÇÃO



FUNDO DA COMARCA DE SANTA MARIA P. JUDICIARIO

PROTUDO-CENAL 13.05.2002-13:58 036342

Maria Eunice Donatello de Moraes
Of. Escrevente - Mat. 140440

COM AUTOS

[redacted], já qualificada, nos autos da Ação de Indenização que lhe move [redacted] ([redacted]) proc.n. [redacted] vem a Vossa Excelência oferecer a sua **contestação**, pelos motivos e fundamentos a seguir expostos:

A Autora ingressou com a presente ação contra a imobiliária requerida, pelo fato de ter se sentido prejudicada pela má administração feita em seu imóvel, uma vez que o locatário não pagou os aluguéis e encargos devidos, além do descumprimento do contrato de locação, arcando ainda a Autora com várias despesas que, no seu entender, seriam de obrigação do locatário, além da Imobiliária não ter tomado as medidas cabíveis ao caso, e nem alcançado qualquer valor à Autora, agindo com descaso.

Conforme se demonstrará a seguir trata-se de ação "aventureira", onde, sob o manto da assistência judiciária gratuita, age com **má-fé** a Autora, ao querer cobrar valores da requerida, ao mesmo tempo em que já havia ingressado, ainda no ano passado, com **ação executiva** contra os fiadores do locatário, buscando receber os **mesmos** valores, numa duplicidade maliciosa, omitindo fatos e desfechos relevantes, visando levar ilícita vantagem sobre a requerida.

É de se destacar também por parte da Autora o **ompleto desconhecimento da leis que regem as locações e os condomínios**, onde a mesma faz afirmações ingênuas, sem a mínima noção legal do que está sendo dito, desconhecendo, outrossim, como tramita uma ação de despejo na nossa Comarca.

DA PROCURAÇÃO DE FLS. 16

Trata-se de procuração padrão, onde se outorga poderes para a Imobiliária administrar o imóvel da Autora, assim como para constituir advogado e ingressar na justiça, entre outras prerrogativas.

Não existe, nem nas entrelinhas da mencionada procuração, **obrigação da Imobiliária de pagar ou adiantar qualquer valor à Autora**, seja na forma de aluguel garantido ou adiantamento, no caso de não haver pagamento por parte do locatário, soando falsa a afirmação nesse sentido feita na inicial.

86

A obrigação da Administradora era, portanto, de administrar o imóvel da Autora, e de tomar as providências cabíveis visando o recebimento dos aluguéis e encargos devidos, seja através de procedimento administrativo, seja encaminhando o caso para o âmbito judicial.

DA AÇÃO DE DESPEJO

Inicialmente convém esclarecer à Autora o procedimento de uma simples ação de despejo na nossa Comarca.

Com certeza a Autora desconhece as inúmeras dificuldades pelo qual atravessa o nosso Poder Judiciário, tendo que dar andamento hábil a milhares de ações, possuindo falta de pessoal e poucos Juízes, entre outras dificuldades.

Isto acaba se refletindo no andamento das ações. No caso de ações despejatórias, a média de tramitação, entre o início e o término, o qual se dá com a entrega das chaves ou imissão de posse, é de aproximadamente nove (09) meses, na nossa Comarca.

É claro que tal prazo, por ser uma **média**, comporta desfechos mais céleres, mas necessita de saída espontânea do locatário, o que não ocorreu na ação de despejo movida pela Autora, conforme se falará mais adiante.

Justificável é, portanto, o fato das Imobiliárias em geral não ingressarem com ação de despejo logo no primeiro ou segundo mês de atraso, até por saberem da demora na tramitação do feito. Muitos acordos amigáveis de recebimento de valores em atraso são feitos quase que diariamente, **extra fórum**, diretamente na Imobiliária, evitando assim longas demandas judiciais.

Não pode assim a Imobiliária ré ser punida pela Autora por ter tentado receber os valores do locatário de forma amigável, pelas razões expostas, antes de ingressar com a ação de despejo.

Após esgotadas as tentativas amigáveis de recebimento dos valores em atraso, a Imobiliária requerida, dentro das suas prerrogativas, constituiu profissional especializado a fim de ingressar com ação de despejo por falta de pagamento contra o locatário inadimplente. (v. docs. anexos)

É de se salientar, Excelência, que agiu com **má-fé** a Autora ao omitir peças da referida ação, principalmente o desfecho final, visando apenas denegrir a requerida e seu procurador constituído.

É **mentirosa** a afirmação da Autora de que a Imobiliária ou seu procurador teriam lhe dito que o locatário estava passando por dificuldades financeiras e que por isso deveria ter paciência.

Ora, em primeiro lugar, a situação financeira do locatário inadimplente **pouco interessa** na decisão de se ingressar ou não com uma ação despejatória.

Tal como um “carrasco da idade média”, deve-se agir com certa **frieza** nesses casos, não podendo a Imobiliária compadecer-se com qualquer dificuldade apresentada por locatários, tal como doença terminal, desemprego, perda de parente, entre outras, sob pena de estar fazendo caridade com bens alheios. Tanto é verdade que, no caso em análise, não houve nenhum empecilho para o ingresso do despejo, quando este se fez necessário.

O procurador da requerida, o mesmo que cuidou da ação de despejo para a Autora, conhecedor dos anseios de proprietários de imóveis que não recebem o seu aluguel pontualmente, sempre atendeu a Autora de forma cordial e urbana, embora tivesse ele, que agir com **paciência** diante dos incisivos telefonemas quase que semanais que lhe eram dirigidos pela Autora, até por tratar-se de pessoa completamente leiga em matéria de questões judiciais, tendo sido esse, com certeza, o seu “*debut*”, embora, ao que parece, “traumático” para ela.

Foi a Autora orientada pelo procurador a aguardar o desfecho da ação de despejo, que demoraria, haja vista a proximidade das férias forenses e, ao mesmo tempo, verificar se o locatário estava em dia com as contas de condomínio, água e luz, uma vez que tais obrigações **são de obrigação da proprietária do imóvel**, sendo que foi orientada a pagá-las, a fim de não crescesse muito a sua dívida, uma vez que o inquilino certamente não mais as pagaria, como de fato não pagou.

No decorrer da ação, ficou-se sabendo que o locatário havia separado-se de sua mulher, deixando-a no imóvel locado juntamente com filho pequeno. Tal fato não retirou a responsabilidade do locatário pela entrega das chaves, que lhe foram exigidas pelo procurador da ação, tão logo tomou conhecimento de sua saída do imóvel locado.

Aparentemente, o locatário teria entregue ao procurador duas (02) chaves, sendo que a sua saída do imóvel teria sido confirmada pela síndica do prédio.

Foi então solicitado à juíza do feito que julgasse o mesmo, em razão dos ônus sucumbenciais, o que acabou ocorrendo, mas também porque não houve contestação por parte do locatário.

Ocorre que, surpreendentemente, a esposa do locatário (ou companheira), ainda permanecia dentro do imóvel locado, provavelmente tendo ficado com cópia das chaves (o procurador não se lembra).

Tal fato, no entanto, **em nada prejudicou** a Autora, nem mesmo o andamento normal do feito, haja vista que, para poder desalojar o locatário, era necessário que fosse julgado o feito, e se aguardasse o **trânsito em julgado**

RG

A Autora recuperou a posse de seu imóvel em 23 de maio de 2001, através de imissão de posse, praticamente **nove (09) meses** após o ingresso da ação, estando, portanto, dentro da média de tramitação da nossa Comarca, incluindo-se nesse período as férias forenses (senão seria menos).

É **leviana** a afirmação da Autora de que o locatário nunca foi despejado (fls. 06 da inicial) e de que teria saído espontaneamente "*depois de meses do arquivamento da referida ação*" (sic). A própria ação de Despejo desmente tais afirmações, tendo havido malícia de parte da Autora ao não juntar na sua inicial o **desfecho** do mencionado despejo.

DO CONDOMÍNIO

É completamente equivocado o raciocínio da Autora ao afirmar que, uma vez transferida através de contrato de locação as despesas do imóvel (água, luz, condomínio, Iptu, etc.) para o locatário, o mesmo seria o **único** responsável pelo pagamento.

Como condômina e proprietária, **responde a Autora** pelos pagamentos das taxas que incidirem em seu imóvel, **independentemente** da transferência de tais encargos, via contrato de locação, ao locatário.

A Lei 4.591/64, que dispõe sobre os condomínios e incorporações, reza, em seu art. 12, que:

...“ Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a cota-parte que lhe couber em rateio”.

DARNLEY VILLAS BOAS¹, especialista na matéria, conclui que: *...“ As cotas condominiais são de **responsabilidade direta do condômino-locador**, que as repassa ao locatário. Assim, o condomínio tem crédito **clusivamente contra aquele**, não podendo, portanto, acionar judicialmente o inquilino, que está sujeito apenas à ação de despejo por falta de pagamento de encargo da locação (cota condominial), a ser ajuizada pelo locador.”*

Nossos Tribunais são unânimes:

“REPARAÇÃO DE DANOS.

Perante o condomínio, quem responde pelas taxas condominiais, sejam elas ordinárias ou extraordinárias, é o condômino, estando-lhe assegurado, porém, o direito de regresso contra o locatário faltoso no que concerne às primeiras”

(Apelação Cível nº 4681997/DF (102869), 2ª Turma Cível do TJDF, Rel. Des. Hermenegildo Gonçalves. j. 18.12.1997, Publ. DJU 25.03.1998, p. 94).

¹ “Condomínio Urbano”, págs. 166/167, Ed. Doctopus, 1993

“AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS DE CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. AÇÃO REGRESSIVA CONTRA LOCATÁRIO OMISSO. LEI 8245/91.

Responde pela cobrança das despesas de condomínio o proprietário do imóvel, ainda que alugado, pois se trata de obrigação *propter rem*, decorrente do direito de propriedade. O vínculo locatício poderá autorizar o proprietário a agir regressivamente e em pedido autônomo contra o locatário omissos...”

(Apelação Cível nº 19980110350189/DF (128574), 5ª Turma Cível do TJDF, Relª. Desª. Sandra de Santis. j. 12.06.2000, Publ. DJU 30.08.2000, p. 34).

DAS PERDAS E DANOS

É de ser salientado o caráter malicioso da presente ação, onde a Autora solicita o benefício da Assistência Judiciária Gratuita, mas **omite propositadamente a esse Juízo** o fato de ter ingressado com outra ação executiva contra o locatário e seus fiadores, **onde não solicita o benefício da AJG.**, e procura receber os mesmos valores que ora pleiteia no referido processo executivo.(v. docs. anexos)

Talvez por isso, pesando em sua consciência o fato de se fazer de pobre na presente ação, enquanto que na outra ação executiva não solicita o benefício (o processo está garantido por fiadores), é que no final de sua petição de fls. 11 faz **pedido alternativo** de pagar as custas no final da ação, pedido esse repetido no item “f” à fls. 12.

Como pode a Autora ter a ousadia de afirmar à fls. 15 que “...*não tenho condições de arcar com despesas processuais na Ação indenizatória...sob pena de prejudicar o meu sustento e o de minha família.*”(sic), ao mesmo tempo em que despense a quantia de **R\$ 159,08** (Cento e Cinquenta e Nove Reais e Oito Centavos) para ingressar com ação executiva, e as quantias de **R\$ 124,31** (Cento e Vinte e Quatro Reais e Trinta e Um Centavos) e **R\$ 27,57** (Vinte e Sete Reais e Cinquenta e Sete centavos) para pagar diligências ? (v. docs. anexos)

Quanto aos danos supostamente sofridos, entende a requerida que são completamente **incabíveis**, eis que a locação é um negócio de risco e a Autora tem plenas condições de recuperar os valores não recebidos através da ação executiva que moveu contra os fiadores do locatário.

Como ficou comprovado, a requerida cumpriu com sua obrigação de tentar receber valores do inquilino inadimplente, assim como de tomar providências legais visando o despejo. Da mesma forma, ao redigir o contrato de locação, cumpriu com sua obrigação de providenciar fiadores com patrimônio, contra os quais a Autora inclusive já ingressou.