

À Imobiliária Administradora não cabe **bancar** para os locadores qualquer aluguel ou encargo não pago pelo locatário, a menos que tenha feito algum contrato que assim o estipule, como aluguel garantido, por exemplo, o que não foi o caso.

Não possui a requerida nenhum poder mágico para **obrigar** o locatário a pagar os valores de aluguel e encargos em atraso, embora isto não tenha ficado claro para a Autora, que fez acusações sem nenhum fundamento, quando afirma que a Imobiliária não repassou valores para a Autora. Ora.. como poderia a requerida simplesmente repassar valores à Autora se não os havia recebido do inquilino ? E como obrigar o locatário a pagar valores ?

Ao insistir em fazer o distrato, inobstante a Imobiliária apenas ter cumprido aquilo que lhe incumbia, foi cobrado da Autora as despesas que a Imobiliária graciosamente **adiantou** à mesma, tais como custas judiciais e honorários. Quanto ao honorários do ora procurador, pela ação de despejo interposta, estes foram **de graça para a Autora !**

ASSIM SENDO, diante do exposto, REQUER:

a) se digne Vossa Excelência **cancelar** o benefício da AJG conferido à Autora, determinando o imediato recolhimento das custas processuais, ou o seu pagamento ao final;

b) condenar a Autora nas penas de **Litigância de má-fé**, conforme art. 17, inciso II, do CPC, por ter alterado a verdade dos fatos e omitido deliberadamente fato relevante;

c) ao final, o julgar **improcedente** a totalidade da presente ação, pela razões expostas, condenando a Autora ainda ao pagamento das custas honorários.

Nestes Termos,  
P. e E. Deferimento.  
Santa Maria, 10 de Maio de 2002.

p.p.

## RÉPLICA

PROCESSO Nº

já qualificada na inicial, vem mui  
respeitosamente diante de Vossa Excelência para MANIFESTAR-SE a  
respeito da contestação juntada pela Ré

também já qualificada, pelos seguintes fatos e fundamentos:

**DAS ALEGAÇÕES INFUNDADAS DA ADMINISTRADORA RÉ:**

I. Primeiramente, cabe alegar que a presente Ação nada tem de  
“aventureira”. Ao contrário, resta claro que a presente está devidamente fundamentada e  
instruída.

A empresa Ré chama a Autora de mentirosa, afirma que age com má-fé,  
trata desta Ação como aventureira e refere-se ainda, às suas alegações como levianas, de  
caráter malicioso. Não pretende a Autora degladiar-se com a Ré, porém, não se pode negar,  
diante da realidade dos fatos, que a Ré foi negligente, sendo a administração do seu imóvel,  
esta sim, uma “aventura” – da qual nunca desejava fazer parte a Requerente. E de mentiras e  
leviandades a Autora está ressabiada, eis que somente depois do distrato, a título oneroso,  
conseguiu tratar diretamente com o Gerente da Administradora que, ao longo do exercício  
do mandato nunca podia atende-la ou não estava presente para prestar informações sobre a  
real situação do seu imóvel.

Além da negligência, a administradora Ré foi omissa, eis que também foi  
difícil para a Autora saber se a administradora tinha tomado as *devidas providências* de que  
falara, em relação ao referido imóvel.

Ratifica-se, portanto, todos os termos da inicial, ressaltando que quando  
alguém confia a administração e zelo de imóvel de sua propriedade a alguma imobiliária

Mero Exerício de Propriedade de Menezes

DOM AUTOS

assim o faz, na crença de que tal serviço será devidamente prestado, obtendo-se sucesso, senão, valeria mais a pena o próprio dono do imóvel administra-lo, zelando pelo que é seu.

DO INSTRUMENTO DE PROCURAÇÃO E DA GARANTIA DE EFICIÊNCIA QUANTO AOS SERVIÇOS PRESTADOS PELA ADMINISTRADORA RÉ:

2. Quanto a procuração de folha 16 dos autos e as respectivas afirmações da Ré, vale ressaltar que em momento algum a Autora afirma que haja *obrigação da Imobiliária em pagar ou adiantar qualquer valor à ela.*

Engana-se a Ré, uma vez que a afirmação da Autora, ratifica-se, alude a responsabilidade da administradora apenas quanto a má administração de seu imóvel e, conforme claramente se comprova, tal instrumento de mandato foi amparado pela **garantia à Autora da qualidade na prestação de seus serviços de locação.**

Quanto à isso, vejamos o que prega o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul:

27010123 – LOCAÇÃO – REPARAÇÃO DE DANOS SOFRIDOS PELO IMÓVEL – AJUIZAMENTO DE AÇÃO CONTRA A ADMINISTRADORA – IMPUTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE A ESTA – LEGITIMIDADE PASSIVA – Se a ação, ainda que mal denominada e mal enquadrada juridicamente, pretende o ressarcimento de danos sofridos pelo imóvel, imputando a administradora a responsabilidade por tais prejuízos, que atribui a desídia e a omissão daquela, e fundando-se, pois no contrato de mandato, tem a demandada legitimidade passiva ad causam, devendo o feito prosseguir, com o exame do mérito. Apelo parcialmente provido. Sentença desconstituída. (TJRS – AC 198015067 – RS – 15ª C.Cív. – Rel. Des. Manoel Martinez Lucas – J. 31.03.1999)

27005876 – RESPONSABILIDADE CIVIL – ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS – Contratada a administração do imóvel, posto a locação, responde a imobiliária pelo insucesso da garantia de fiança se, agindo de forma negligente, não só na prestação do serviço, como também na qualidade de mandatária do proprietário, não investigou eficazmente a respeito da idoneidade dos fiadores. Fraude na concessão da garantia, que resultou inexistente. Responsabilidade da administradora pelos alugueres impagos e despesas do processo de despejo. Apelo provido. (TJRS – AC 598463099 – RS – 10ª C. Cív. – Rel. Des. Paulo Antônio Kretzmann – J. 25.02.1999)

13008371 – COMPETÊNCIA RECURSAL – INDENIZAÇÃO – Responsabilidade civil – Negligência e imprudência da administradora de imóveis na contratação da locação e escolha do fiador – Artigo 183, XXIV do Regimento Interno do Tribunal de Justiça e Provimento nº 35/92 –

Competência da Primeira Seção Civil do Tribunal de Justiça – Remessa determinada – Recurso não conhecido. (TJSP – AC 263.559-2 – Jundiaí – 15ª C.Cív. – Rel. Des. Ruy Coppola – J. 20.06.1995 – v.u.)

27017038 – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO – ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL – LOCAÇÃO SEM GARANTIAS – Embora preveja a lei de locações a hipótese de locação de garantias, a regra é de que estas sejam exigidas do locatário, razão por que a administradora e responsável pelos prejuízos causados ao locador, o qual era por ela representado, pelo não pagamento dos aluguéis e encargos, bem como pelos danos causados ao imóvel. Não provando a imobiliária ter agido com denodo, e ela responsável pela indenização. Apelo não provido. (TJRS – AC 597109065 – RS – 16ª C.Cív. – Rel. Des. Roberto Expedito da Cunha Madrid – J. 12.05.1999)

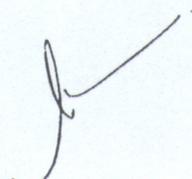
00752 – JCCB.159 RESPONSABILIDADE CIVIL – Imobiliária – Preliminar de ilegitimidade de parte. A obrigação de indenizar decorre do contrato de administração de imóveis e da lei, em virtude do mandato conferido à imobiliária (art. 1.300, CC), que é parte legítima ad causam. Negligência da administração imobiliária em não providenciar o termo de entrega do imóvel, conforme previsto na cláusula XIV, letra a, do contrato de locação. A responsabilidade da administradora em indenizar o proprietário e locador por danos ocorridos no imóvel nasce da ausência de diligência habitual que se requer de todos os mandatários na execução do mandato. Orçamento. A jurisprudência da 3ª Turma Cível é tranqüila sobre a obrigação de indenizar os prejuízos com adoção do orçamento de menor valor. (TJDF – AC 31.350 – DF – (Ac. 70.023) – 3ª T. – Rel. Des. Campos Amaral – DJU 11.05.1994) (RJ 202/76)

Importa afirmar ainda, que muito fácil é para a administradora Ré, afirmar que não tem qualquer responsabilidade em garantir valores à sua cliente, justificando que tal obrigação é do locatário. Talvez por isso mesmo, *data máxima vênia*, não sentiu-se tão motivada quanto deveria, em bem administrar o imóvel da Autora. Porém, ainda assim insistimos que o que aqui se cobra é a garantia de satisfação quanto a uma administração eficiente, o bom atendimento ao cliente, o respeito pelo bem patrimonial que administra, o sucesso, o zelo e o interesse em bem servir àquele que contrata tais serviços.

Assim sendo, perfeitamente cabível é a responsabilidade da administradora Ré pelos prejuízos que causou à Autora, seja por descaso, negligência ou omissão, devendo ser indenizados.

#### DA AÇÃO DE DESPEJO:

3. Ao contrário do que afirma a Ré [REDACTED], tem a Autora sim, conhecimento das dificuldades pelas quais passa o Poder Judiciário quanto a tramitação de ações, haja vista que, face a má administração da referida Imobiliária, teve a Autora de buscar, pessoalmente, através da justiça, os direitos decorrentes da locação mal sucedida.



20

A empresa Ré fala em *acordos amigáveis extra fórum*, porém, em momento algum demonstrou à Autora ou de fato teve o ânimo de acordar com o locatário. Manteve-se praticamente inerte e foi desidiosa em relação a cobranças dos encargos locatícios.

Importa dizer que a Autora não pretendeu e nem deseja denegrir a imagem da empresa Ré e seu procurador, como se afirma na contestação.

De outra banda, não é mentirosa a afirmação da Autora quanto a alegação de que o procurador da imobiliária lhe teria pedido paciência pelo fato do locatário enfrentar dificuldades financeiras e passava por dificuldades financeiras.

Ratifica-se que, havendo previsão contratual sobre a responsabilidade do locatário pelo pagamento das despesas de condomínio, não é obrigação da proprietária do imóvel dar a respectiva quitação, como afirma a administradora Ré.

Estando na ocupação do imóvel é o locatário o responsável pelas despesas supra referidas e responsabilidade da imobiliária, a exigência do cumprimento desta obrigação, o que não fez a Ré

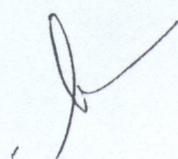
A falta de lembrança do procurador é mais uma prova do descaso da administradora com o imóvel da Autora. Como pôde requerer o arquivamento de uma ação de despejo sem antes verificar a desocupação do imóvel? Tal lapso e/ou equívoco, *data máxima vênia*, é flagrante o “deslize” da administradora, confirmando sua negligência.

Assim, pouco importa a data do trânsito em julgado da referida Ação de Despejo. Importa o pedido de arquivamento, afirmando que o imóvel fora desocupado pelo locatário, enquanto, porém, nele permanecia. Também pouco importa se lá permanecia a pessoa do locatário ou sua esposa. Importa que não fora desocupado como afirmado pela empresa Ré na Ação de Despejo.

Convém esclarecer que a Autora não omitiu o desfecho do despejo, como afirma a empresa Ré. Quando tirou cópia da referida Ação, desconhecia a petição da Requerida e, conseqüentemente, o mandado de despejo.

A empresa Ré afirma ainda, que o “equívoco” *em nada prejudicou a Autora*. Ora, Excelência, não restam dúvidas quanto aos prejuízos sofridos pela Autora. Ratificamos:

*Infelizmente, a Autora, com ou sem resposta concreta teve de pagar e bem caro, diga-se de passagem, pela má 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 (eis que ele desocupara espontaneamente)!*

## DO CONDOMÍNIO:

1. Não compreende a Autora o que pretende a empresa Ré, quando trata do pagamento das despesas de condomínio como não sendo de responsabilidade única do locatário. Primeiramente, vale transcrever o teor do art. 23, da Lei 8245/91, que diz:

*“Art. 23. O locatário é obrigado a:*

*XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.*

*§ 1º. Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:*

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;*
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;*
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;*
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;*
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;*
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;*
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;*
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;*
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação”.*

Assim, tem a Autora ciência da responsabilidade do locatário quanto às despesas de condomínio.

De outra banda, o que prevalece aqui é a manifestação de vontade das partes, a bilateralidade, ou melhor, o contrato ajustado entre ambos, onde há previsão e ciência da transferência deste encargo ao locatário.

Em se tratando de obrigações contratuais, importa dizer que são legalmente amparadas por cláusulas, fazendo lei entre as partes.

E, quanto ao condomínio, ratifica-se que é de responsabilidade do locatário, senão vejamos o que dita o TJRS:

**27015297 – EMBARGOS A EXECUÇÃO – INCLUSÃO DE PARCELAS REFERENTES A CONDOMÍNIO E IPTU – MULTA CONTRATUAL – Estando em execução contrato de locação que prevê em suas cláusulas a responsabilidade do locatário pelo pagamento do condomínio e IPTU, a sua inclusão na ação executiva não representa excesso de execução. Não se aplicam as locações as disposições do CDC,**

por não se tratar de relação de consumo. Apelo não provido. (TJRS – AC 598209005 – RS – 16ª C.Civ. – Rel. Des. Roberto Expedito da Cunha Madrid – J. 26.05.1999). (grifo nosso)

1025079 – 1. DESPEJO. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. CONEXÃO. 2. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. DESPEJO. FALTA DE PAGAMENTO. 3. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. DEPOSITO INSUFICIENTE. 4. CONDOMÍNIO. DESPESAS. 5. CORREÇÃO MONETÁRIA. CONCEITO. – Consignação em pagamento. Ação de despejo por falta de pagamento. Conexão. Depósitos insuficientes. Não contemplada a correção monetária a despesas ordinárias de condomínio de responsabilidade do locatário. Os depósitos iniciais sempre foram insuficientes, contemplando somente as parcelas de aluguel e IPTU, não sendo oferecidas as das **despesas ordinárias de condomínio, que eram de responsabilidade do locatário**. Não havia razão para a sentença liberar o consignante da dívida. A correção monetária não constitui acréscimo ou pena, mesmo que a recusa seja injusta o credor poderá alegar a insuficiência do depósito. Ainda que o consignante sustentasse ilegalidade da cobrança de determinadas parcelas, não poderia eximir-se de fazer o depósito suficiente das que eram incontroversas. Apelo desprovido. (TARS – AC 194.091.765 – 5ª CCiv. – Rel. Juiz Silvestre Jasson Ayres Torres – J. 09.06.1994)

Por fim, o objeto desta ação, ressalta-se, não é apurar a responsabilidade do locatário pelo pagamento do condomínio, mas sim, demonstrar a responsabilidade da empresa Ré que, sendo negligente, ignorou o fato do locatário, enquanto ocupava o imóvel e usufruía daquele condomínio, não tê-lo quitado desde o primeiro mês de ocupação do imóvel.

DAS PERDAS E DANOS QUE COMPROVADAMENTE SOFREU (E VEM SOFRENDO) EM FUNÇÃO DO INSUCESSO DA ADMINISTRAÇÃO DO IMÓVEL:

6. Por fim, quanto às perdas e danos sofridos pela Autora e as afirmações da Ré de que a Requerente *age maliciosamente, pedindo o benefício da AGJ sem que necessite*, cabe primeiramente, informar à Administradora e ao presente juízo que, conforme cópia do despacho de folha dos autos da referida execução, juntada em anexo, está o litígio próximo do arquiamento uma vez que a Autora não mais suporta as custas processuais da causa, bastante onerosas.

Ademais, o objeto daquela Execução não é o mesmo desta Indenizatória e, portanto não são *os mesmos valores pleiteados*. O objeto da presente são as perdas e danos sofridos pela Autora durante a má administração do imóvel. Aqui não se está executando nenhum contrato, cobrando aluguéis atrasados ou valores de condomínio, o que se cobra aqui, no sentido de ver-se devidamente indenizada, é a responsabilidade patrimonial e moral da administradora Ré, que não poderia ter sido tão negligente, indiferente, omissa e ineficaz em relação ao bem administrado, bem como a pessoa da Autora.

