

Em momento algum dos autos, a Ré prova que tenha tentado acordo com o locatário ou que de fato tenha tentado receber os valores locatícios. Conforme declaração já juntada, feita pelo Síndico do Prédio onde se localiza o referido imóvel, única pessoa que informou a Autora das reais condições do apartamento e do locatário, se vê que naquela mesma data, as poucas informações prestadas pela imobiliária não batiam com o que na realidade acontecia.

Ratifica-se, já que a administradora Ré equivocadamente insiste em afirmar, que em momento algum da inicial a Autora alegou que deveria a [redacted] repassar valores. Deveria a Imobiliária Ré, isto sim, repassar informações e satisfação a respeito do imóvel locado. O que comprovadamente não fez.

DO PEDIDO PELA ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA:

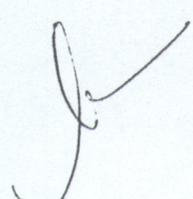
7. De outra banda, quanto ao benefício da Assistência Judiciária Gratuita, não há que cancelá-lo, primeiramente, porque a Autora junta declaração de pobreza, de acordo com os requisitos da Lei 1.060/50, para respectiva concessão, senão vejamos o que diz a opinião jurisprudencial:

27070601 JCPC.125.I – ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA – A gratuidade judiciária visa estabelecer a igualdade entre as partes no processo (art. 125, I, do CPC). **Não se exige do litigante a condição de miserabilidade para ser credor do benefício, mas que se enquadre na pobreza jurídica.** Recurso provido. (TJRS – AC 599322617 – (00347815) – 5ª C.Cív. – Rel. Des. Clarindo Favretto – J. 10.02.2000)

27002215 – ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA – **E suficiente, para a concessão do benefício, mera afirmação da parte de que não possui condições de pagar as custas processuais e os honorários de advogado, sem prejuízo dos sustento próprio ou da família.** Agravo provido. (TJRS – AI 598497816 – RS – 13ª C. Cív. – Rel. Des. José Antônio Cidade Pitrez – J. 25.02.1999)

Vale dizer ainda que a concessão ou não da AJG em processo diverso para a mesma pessoa não tem relação, ou seja, são processos independentes, que não irradiam seus efeitos um para o outro. Assim:

27019486 – ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA – AJG DEFERIDA EM OUTRO PROCESSO – HIPÓTESE EM QUE A CONCESSÃO DO BENEFÍCIO EM OUTRO PROCESSO, NO CASO, NOS AUTOS DA EXECUÇÃO, NÃO IRRADIA EFEITOS NESTE PROCESSO DE COBRANÇA – RECURSO DE APELAÇÃO – DESERÇÃO – DECISÃO QUE DECLAROU DESERTO O RECURSO MANTIDA – AGRAVO IMPROVIDO. (TJRS – AI 598539005 – RS – 16ª C.Cív – Relª Desª Genaceia da Silva Alberton – J. 28.04.1999)



Ainda, deveria a administradora Ré comprovar que a Autora tem condições financeiras de arcar com as despesas processuais da causa e não simplesmente pedir o *cancelamento da AJG*, somente porque a Autora já paga custas em outro processo.

6045131 – PROCESSUAL CIVIL – JUSTIÇA GRATUITA – A assistência judiciária gratuita pode ser pleiteada a qualquer tempo, desde que comprovada a condição de hipossuficiente (Lei nº 1.060/50, art. 4º, § 1º). É suficiente a simples afirmação do estado de pobreza para a obtenção do benefício, ressalvado ao juiz indeferir a pretensão, se tiver fundadas razões. Precedentes. Recurso provido. (STJ – REsp 234306 – MG – 5ª T. – Rel. Min. Felix Fischer – DJU 14.02.2000 – p. 70)

27070267 – PROCESSUAL CIVIL – ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA – IMPUGNAÇÃO – Se o impugnante alega que a parte não faz jus ao benefício da AJG, deve cabalmente comprovar que possui rendimentos para suportar as despesas do processo e verba honorária. Recurso desprovido. (TJRS – AC 599378403 – (00348023) – 17ª C.Cív. – Rel. Des. Fernando Braf Henning Junior – J. 08.02.2000)

8. Como se não bastasse a alegação da administradora de que age a Autora com má-fé ao requerer o benefício da AJG, não usou do meio processual adequado para *cancelá-lo*.

O meio processual adequado para requerer o pedido de cancelamento ou indeferimento do pedido de AJG é o incidente de IMPUGNAÇÃO, feito em autos apartados, senão vejamos o que diz a Lei 1060/50, nos seus artigos 6º e 7º, bem como a jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça aqui do Estado:

(...) Art. 6º. O pedido, quando formulado no curso da ação, não a suspenderá, podendo o juiz, em face das provas, conceder ou denegar de plano o benefício da assistência. A petição, neste caso, será autuada em separado, pensando-se os respectivos autos aos da causa principal, depois de resolvido o incidente.

Art. 7º. A parte contrária poderá, em qualquer fase da lide, requerer a revogação dos benefícios de assistência, desde que prove a inexistência ou o desaparecimento dos requisitos essenciais à sua concessão.

Parágrafo único. Tal requerimento não suspenderá o curso da ação e se processará pela forma estabelecida no final do artigo 6º desta lei.

27019691 – ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA – LEI Nº 1.060/50 – IMPUGNAÇÃO – FORMA LEGAL – Para a concessão do benefício da assistência judiciária gratuita e suficiente a alegação de necessidade da parte para usufruir do benefício, cabendo a parte contrária demonstrar que o requerente não é destinatário do mesmo, porque possui rendimentos suficientes para suportar os encargos do processo, podendo



ser impugnada a sua concessão. **Impugnação que será feita em autos apartados**, devendo, para revogação do benefício, haver comprovação de que a capacidade financeira do beneficiário comporta o pagamento das custas do processo e os honorários do advogado, não bastando para atingir tal fim a mera alegação de que possuem os beneficiados bens suficientes para arcar com as despesas. Apelo não provido. (TJRS – AC 598443836 – RS – 16ª C.Civ – Rel. Des. Roberto Expedito da Cunha Madrid – J. 28.04.1999)

Por fim, ressalta-se que tal relação de locação foi para a Autora, tanto em relação ao antigo locatário, quanto a administradora Ré, por demais tanto onerosa quanto penosa. Conforme já demonstrado, a Autora não está tendo condições de levar adiante a Execução, haja vista o montante das respectivas custas processuais.

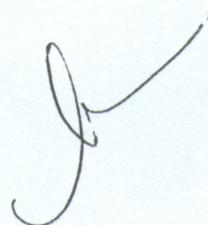
Assim sendo, *data máxima vênia*, ratifica-se que, conforme a declaração de pobreza juntada aos autos e a ausência de prova a ensejar o pedido de cancelamento da AJG feito pela Ré, há que se manter o referido benefício, sob pena de prejudicar o direito da Autora, amparado pela tutela jurisdicional dever do Estado.

Da mesma forma, não há que se falar em litigância de má-fé, uma vez que a Autora **NÃO MODIFICOU A VERDADE DOS FATOS NEM TÃO POUCO OMITIU FATO RELEVANTE**. A Autora comprovadamente não tem condições de arcar com as despesas processuais e assim:

104854 – ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA – LEI Nº 1.060/50 – LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ – 1. **A simples afirmação da parte de não dispor de meios para o pagamento das despesas processuais, sem prejuízo de seu próprio sustento ou de sua família, enseja a concessão da assistência judiciária gratuita, por força do art. 4º da Lei nº 1.060/50, pena de se ter por cerceado o acesso à Justiça.** 2. **Não há se falar em litigância de má-fé se a parte apenas fez uso de ação prevista no Diploma Processual, sem que se tenha feito qualquer demonstração da existência de dolo ou ato atentatório à dignidade da Justiça.** (TRF 4ª R. – AC 1999.04.01.127849-0 – RS – 5ª T. – Rel. Juiz Tadaaqui Hirose – DJU 01.03.2000 – p. 593)

As alegações inverídicas da empresa Ré devem ser desconsideradas e, caracterizada a ilicitude de sua conduta, sob pena de se manter a impunidade e a indiferença para com os direitos do cidadão.

Por todo o exposto, bem como toda a documentação acostada, não houve em momento algum da administração do referido imóvel, tentativa de acordo amigável de recebimento de valores em atraso, o contrário, foi extremamente difícil para a Autora ver-se amparada pela administradora quando deveria receber o valor de seus aluguéis. E não é só por esse motivo. O que mais decepcionou a Autora foi a indiferença dos funcionários, do gerente, bem como do respectivo procurador para com a sua pessoa e o descaso para com o seu imóvel, sendo prejudicada, portanto, patrimonial e moralmente.



33
00

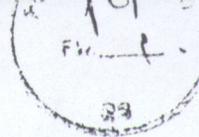
Dito isso, requer a ratificação de todos os pedidos da inicial, com a procedência total da Ação Indenizatória e condenação da empresa Ré Administradora de Imóveis em indenização por perdas e danos e dano moral, como medida de JUSTIÇA!

Termos em que,
pede e espera deferimento.

Santa Maria, (RS), 20 de maio de 2002.

[Redacted signature area]

DECISÃO



COMARCA: SANTA MARIA - 3ª VARA CÍVEL
PROCESSO Nº [REDAZIDO]
AUTOR: [REDAZIDO]
RÉU: [REDAZIDO]
ESPÉCIE: ORDINÁRIA
JUIZ PROLATOR: [REDAZIDO]
DATA: 17 DE NOVEMBRO DE 2003.
SENTENÇA

Vistos e analisados

[REDAZIDO], já devidamente qualificada, por seu bastante procurador infrascrito, *ut* instrumento procuratório incluso, provocou este Estado-Juiz com uma AÇÃO ORDINÁRIA contra [REDAZIDO], já qualificada.

A parte autora alega que outorgou a ré poderes para administrar imóvel de sua propriedade, tendo o mesmo sido locado em 10/12/99.

Alega que recebeu somente o aluguel referente ao mês de dezembro. Por este motivo procurou a referida imobiliária a fim de obter informações acerca de seu imóvel, as quais aduz não terem sido lhe fornecidas.

Informa ainda que pagou os valores de condomínio no período de dezembro de 1999 a novembro de 2000, em face de ter sido alertada pelo síndico que tais valores não vinham sendo pagos.

A parte autora disse que, em 05 de abril de 2001, notificou extrajudicialmente a ré de seu interesse em revogar o mandato outorgado. E em 20 de junho de 2001, distratou com a Casabranca Administradora de Imóveis.

Juntou documentos (fls. 14/68).

Citada, a parte ré contestou, alegando a má-fé da autora.

A administradora de imóveis informou que o mandato concedido pela autora formalizou-se por uma



procuração padrão, onde são outorgados poderes para a Imobiliária administrar o imóvel.

Alega a inexistência de qualquer cláusula que preveja o dever de pagar qualquer valor à Autora, quando não houver pagamento por parte do locatário.

A parte ré disse ainda que o tempo transcorrido entre o início da inadimplência do locatário e a propositura da ação de despejo se deve a realização de tentativas de conciliação extrajudicial.

Juntou documentos (fl. 78/123).

Houve réplica.

Designada audiência, restou inexitosa a conciliação.

Chegaram-me os autos conclusos em regime de exceção.

Em síntese, é o relatório.
Dirijo-me a decisão.

A procuração outorgada pela autora confere poderes à Administradora de Imóveis para administrar o imóvel e agir judicialmente em nome da outorgante em ações relativas ao imóvel sob gerência da parte ré.

Assim, não resta evidenciado qualquer compromisso da imobiliária de pagar os alugueres não-pagos pelo locatário, como ocorre nos contratos de aluguel garantido.

Entretanto, os tribunais entendem que quando há negligência da administradora, há para o locador direito de ser indenizado pelos danos causados por este comportamento.

No caso em tela, a autora imputa a ré a demora para desocupação do imóvel pelos locatários, tendo em vista que a imobiliária somente ingressou com a Ação de Despejo oito meses após o locatário ter deixado de pagar os aluguéis.

Em verdade, como alega a [redacted] antes da propositura da ação são realizadas diversas tentativas de



149
Fis. 0
RS

acordo extrajudicial, as quais, *in casu*, restaram infrutíferas.

Tal procedimento tem como objetivo evitar a complexidade de uma ação judicial e, além disso, é uma prática que ocorre reiteradamente nas empresas que prestam serviços análogos ao da ré.

No entanto, restou demonstrado pelos documentos juntados que a Administradora, durante a ação de despejo, não realizou diligências ao apartamento mobiliado, a fim de certificar-se o mesmo havia sido desocupado, bem como foi necessária intimação do juízo para que a mesma se manifestasse, sob pena de extinção do feito.

Nesse sentido, pode-se perceber uma postura de desinteresse da imobiliária aos assuntos relativos ao imóvel da autora. Tal desinteresse refletiu-se tanto no campo dos danos materiais sofridos pela autora, face a falta de recebimento dos aluguéis, quanto na esfera dos danos morais, vez que a insegurança financeira causa abalos psíquicos.

Da Indenização por Danos Materiais

Embora se faça presente o dano material, representado pela ausência de pagamento por parte do locatário, não poderá o mesmo ser imputado à Administradora, posto não se tratar de contrato de aluguéis garantidos.

Ainda que se entendesse como possível a indenização face a negligência da ré, no caso em tela, tal pretensão se apresenta descabida, já que a parte autora está cobrando tais danos (aluguéis atrasados, taxas e encargos) do locatário e de seu fiador através de uma ação de cobrança.

Portanto, se indenizada por danos materiais na presente ação e vencedora na ação de cobrança, estar-se-ia diante de *bis in idem*, havendo um enriquecimento ilícito da autora.

[Assinatura]
3



Nesse sentido, não há razões para ser acolhida a pretensão da autora a receber danos materiais.

Da Indenização por Danos Morais

O lapso de tempo sem receber os aluguéis, as reiteradas cobranças condominiais, a dificuldade de obter informações sobre seu imóvel e revogar o distrato, geraram preocupações na autora, causando-lhe um abalo moral.

Assim, não restam dúvidas no presente feito da ocorrência de danos morais, entretanto, não há nos autos elementos que comprovem efetivamente o prejuízo. Assim, a indenização deverá ser fixada de forma moderada.

Na fixação do *quantum* indenizatório deve-se seguir o princípio da razoabilidade, evitando-se o enriquecimento ilícito do autor, sem, contudo, deixar de punir o réu pela prática do ato ilícito.

Tal quantificação deve atender a critérios como o da extensão do dano, a condição do causador do dano e da vítima.

Clayton Reis (*in* Avaliação do Dano Moral, Ed. Forense, p. 109) sugere limites para a valoração de danos morais que resultem de:

"[...] situações que não acarretam ofensas físicas às vítimas, mas tão-somente causam-lhe dissabores, aborrecimentos, contrariedades, mal-estar íntimo, são na realidade ofensas que afetam o equilíbrio psíquico-emocional das pessoas [...]":

- lesão psíquica leve: de 5 a 50 salários mínimos;
- lesão psíquica grave: 50 a 500 salários mínimos;
- lesão psíquica gravíssima: 500 a 3.600 salários mínimos."

Frente a tais considerações, arbitro em 10 salários mínimos a indenização a ser recebida pela autora.

É o que decido.

presente **EX POSITIS**, julgo parcialmente **PROCEDENTE** a
ação indenizatória ajuizada por



151
p.

[redacted] contra [redacted],
[redacted], ambas qualificadas nos autos, para, em consequência,
condenar a ré ao pagamento de 10 salários mínimos a autora,
a título de indenização por danos morais.

Face a sucumbência recíproca deverão as custas
processuais serem 50% pela autora e 50% pela ré.
Relativamente aos honorários advocatícios CONDENO o autor
ao pagamento de 10% sobre o valor da causa ao patrono de
réu e CONDENO o réu ao pagamento de 10% sobre o valor da
indenização ao advogado do autor, devendo os mesmos serem
compensados.

Registre-se
publique-se
intime-se
Santa Maria, 17 de novembro de 2003.

Juiz [redacted] (em [redacted] e exc. [redacted])

RECEBIMENTO

Foi lido e lido, nos autos.
Em 29 de 11 de 2003.
O [redacted]

ESCRIVÃO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SANTA MARIA - MATR. 12849049