



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 0821616-63.2023.8.19.0203

Apelante: Marcelo Miranda

Apelado: Leandro Trindade Pinto

Relator: Des. Mauro Pereira Martins

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA FUNDADA EM INADIMPLENTO DE CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. CONJUNTO PROBATÓRIO PRODUZIDO NOS AUTOS DEMONSTRANDO QUE HOUVE INADIMPLENTO, PELO AUTOR, DAS OBRIGAÇÕES PACTUADAS, CONSISTENTE NA ADOÇÃO DE MEDIDAS CABÍVEIS PARA COBRANÇA DE VALORES DEVIDOS A TÍTULO DE ALUGUEL EM RELAÇÃO AO IMÓVEL ADMINISTRADO. AUTOR APELANTE QUE NÃO SE DESINCUMBIU MINIMAMENTE DO ÔNUS PROBATÓRIO DE DEMONSTRAR O CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS, ÔNUS QUE LHE INCUMBIA, POR FORÇA DO DISPOSTO NO ART. 373, I, DO CPC. **NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n.º **0821616-63.2023.8.19.0203**, entre as partes acima mencionadas.

A C O R D A M os Desembargadores que compõem a Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de



Janeiro, por unanimidade de votos, em **NEGAR PROVIMENTO AO PRESENTE RECURSO**, nos termos do voto do Desembargador Relator.

Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2024.

MAURO PEREIRA MARTINS
Desembargador Relator

RELATÓRIO

Trata-se de recurso apelação cível interposto por Marcelo Miranda, alvejando a sentença prolatada pelo Juízo da 7ª Vara Cível da Regional de Jacarepaguá, índice 124188447 - Pje, que, na presente ação de cobrança cumulada com responsabilidade civil, julgou improcedente o pedido formulado na exordial.

Na forma do permissivo regimental, adota-se o relatório constante da sentença:

“Trata-se de ação entre as partes acima epigrafadas em que sustenta o autor, em síntese, que em 2019 foi contratado pela Sra. Viviane Arena Figueiredo para administrar a locação do imóvel situado na R. Cel. Tedim nº.544, Pechincha, Jacarepaguá; que a contratante faleceu e o inventário já foi concluído, sendo o réu o único beneficiário no inventário; que o contrato de administração estabeleceu o prazo de 60 meses a

contar da assinatura, com início em 20/12/2019 e término em 20/12/2024; que o pagamento pela administração era na proporção de 10% sobre o valor do aluguel, no valor líquido de R\$ 300,00; que o pagamento da locação era feito direto na conta corrente da contratante que lhe repassava o percentual pela administração através de transferência bancária; que, em 08/05/2020, cinco meses após o início do contrato, recebeu o último pagamento pela administração da locação e, a partir de então, nada mais recebeu, sendo retirado o imóvel da sua administração antecipadamente, faltando 54 meses para o término do contrato de locação; que a contratante não emitiu nenhuma justificativa ou notificação de rescisão, distrato e etc, deixando imotivadamente de cumprir o contrato na parte que lhe cabia, tornando-se devedora; que o contrato de locação permanece em vigor, estando o imóvel alugado para o mesmo locatário; que há cláusula penal no contrato para o caso de retirada do imóvel da sua administração na vigência do contrato e sem justa causa. Pugna pela declaração de rescisão do contrato por iniciativa do réu e pela condenação do réu ao pagamento do valor de R\$ 16.200,00, referente aos 54 meses para completar o contrato (cláusula penal compensatória prevista contratualmente).

Contestação a fls. 75229311, em que argui o réu preliminar de ilegitimidade ativa, ao fundamento de o contrato ter sido firmado com a Prado Imobiliária, Marcelo Miranda Adm e Cobrança e impugna a gratuidade de justiça concedida ao autor, ao fundamento de não estar comprovada a

hipossuficiência alegada. No mérito, sustenta, em síntese, que no início de março de 2020, o autor entrou em contato, via telefone, para informar que os meses de janeiro e fevereiro haviam sido depositados na conta da Sra Viviane e, imediatamente, cobrar o valor de R\$ 3.000,00 do aluguel referente a janeiro (recebido em março com atraso) que ele deveria receber; que o autor cobrou também o valor de R\$ 300,00 da senhora Viviane, referente ao aluguel de fevereiro de 2020; que a senhora Viviane não se deu conta de que o aluguel de janeiro não foi pago em fevereiro, mas em março, com atraso, e que tal fato sequer foi mencionado pelo autor como administrador, além da multa que também foi ignorada; que o imóvel foi entregue em dezembro e nem os 10 dias referentes a esse mês foram depositados; que, diante da inércia do autor em confeccionar, inclusive, o contrato de locação, o Sr. Reginaldo foi contratado pela Sra. Viviane para se dirigir pessoalmente ao autor e cobrá-lo; que, desde esse dia do mês de março, o autor não entrou mais em contato com a Sra. Viviane; que, em maio de 2020, até o 5º dia útil, o valor do aluguel não havia sido depositado em sua conta corrente, mas mesmo assim transferiu o valor de R\$ 300,00 ao autor; que, após aguardar o recebimento do valor do aluguel, sem que tal fato acontecesse, começou a tentar contato com o autor, via celular, sem êxito; que o autor nunca retornava as ligações realizadas, momento em que a Sra. Viviane, cadeirante e submetendo-se ao tratamento de hemodiálise 3 vezes na semana, foi pessoalmente à imobiliária, entretanto não encontrou ninguém no

endereço informado pelo autor; que, após muita insistência, conseguiu falar com o telefone fixo da imobiliária, e o autor alegou que havia fechado a empresa por conta da pandemia e que não sabia que o aluguel não havia sido pago; que, no dia 13/05/2020, o autor enviou um WhatsApp, dizendo que havia entrado em contato com setor financeiro do inquilino e que eles resolveriam o problema, o que não aconteceu; que a Sra. Viviane enviou uma notificação extrajudicial ao autor para que ele realizasse a cobrança do inquilino; que foi concedido um prazo para que o locatário pagasse metade até o dia 20/05/2020 e a outra metade até o dia 30 de maio, além de ter reduzido o valor do aluguel pela metade durante a pandemia; que mais um vez ficou a Sra. Viviane sem resposta do autor; que o sr. Reginaldo, despachante documentalista, foi contratado por ela para que se dirigisse pessoalmente à imobiliária e tomasse as providências necessárias; que somente metade do aluguel foi pago no dia 27 de maio de 2020; que, apesar de a senhora Viviane ter enviado e-mail ao autor, permaneceu sem resposta até vir a óbito; que é a senhora Viviane retirou a administração antecipadamente de forma bem justificada; que diante da inércia do autor em resolver as questões referentes à locação e da falta de retorno às ligações e solicitações da senhora Viviane, não restou alternativa senão encerrar o contrato antes que o seu prejuízo aumentasse; que não há que se falar em aplicação de cláusula penal. Pugna pela improcedência dos pedidos. A fls. 97594197, manifestação do autor sobre a contestação.”

Da sua parte dispositiva assim constou:

“Ante ao exposto, JULGO IMPROCEDENTES OS PEDIDOS, extinguindo o feito, com exame do mérito, na forma do artigo 487, I do NCPC.

Condeno o autor ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, que ora fixo em 10% do valor atualizado da causa, com fundamento no art. 85, § 2º do NCPC, observada a gratuidade de justiça deferida.

Transitada em julgado, nada sendo requerido no prazo de 05 dias, dê-se baixa e archive-se.

Publique-se e intimem-se.”

Em suas razões de apelação (índice 127503469 - Pje), repisa o demandante as alegações contidas na peça de ingresso, pugnando pela reforma da sentença, para que seja julgada procedente a sua pretensão de cobrança.

Contrarrazões, no índice 130874403 - Pje.

Recurso tempestivo e isento de preparo.

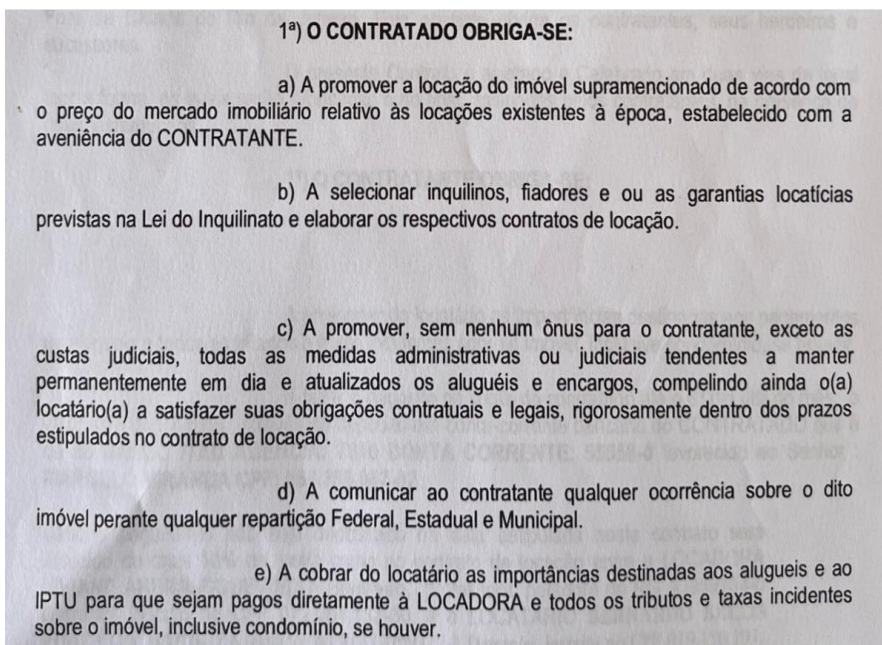
É o relatório. Passo ao voto.

Se encontram satisfeitos os requisitos de admissibilidade do presente recurso, devendo, pois, ser o mesmo conhecido.

Quanto ao mérito, trata-se de pretensão de cobrança fundada em inadimplemento de contrato de administração imobiliária.

A parte demandada não nega a celebração do referido negócio jurídico, invocando, todavia, exceção de contrato não cumprido, uma vez que o demandado não teria procedido ao cumprimento das obrigações pactuadas.

Com efeito, consta do contrato em questão, com cópia no índice 62496925 – Pje, que o autor apelante se obrigou, entre outras obrigações, a realizar a locação do imóvel objeto do contrato, bem como promover todas as medidas administrativas e judiciais para satisfação das obrigações decorrentes do vínculo locatício, conforme se observa do seguinte recorte do referido negócio jurídico:



Ocorre que, conforme restou incontroverso nos autos, uma vez que não impugnado pelo autor, houve atraso no pagamento de valores relativos ao imóvel locado, sem que o apelante fizesse incidir a multa prevista no contrato de

locação, contrato este que foi confeccionado por terceiro, diante da inércia do apelante em proceder a tal obrigação.

Outro fato não impugnando pelo autor, conforme bem fundamentado a sentença, consiste na absoluta inércia do recorrente em relação às tentativas de contato da contratante Sra. Viviane, para tratar do aluguel vencido no mês de maio, o qual não havia sido pago, não retornando o autor as ligações realizadas, tendo ela, cadeirante e submetendo-se a tratamento de hemodiálise, que se dirigir pessoalmente à imobiliária.

Conclui-se, portanto, que o autor realmente não cuidou dos interesses da contratante na forma pactuada, uma vez que deixou de tomar as medidas necessárias para assegurar o recebimento dos aluguéis e demais encargos decorrentes do contrato de locação, que não foram pagos pelo locatário no prazo acordado.

À luz do conjunto probatório acostado aos autos, não há como conferir qualquer verossimilhança às alegações formuladas pelo recorrente, pois, conquanto alegue o cumprimento das obrigações assumidas, os elementos de prova constantes dos autos não corroboram tais afirmações, o que obsta a sua pretensão recursal.

O autor apelante não se desincumbiu minimamente do ônus probatório de demonstrar o cumprimento das obrigações assumidas, ônus que lhe incumbia, por força do disposto no art. 373, I, do Código de Processo Civil.

Não basta, pois, que o indivíduo alegue violação de seu direito, fazendo-se necessário que suas alegações sejam fundadas em elementos mínimos capazes de demonstrar a existência do direito violado, elementos estes não demonstrados no caso concreto, o que justifica a manutenção da sentença ora combatida.

Por tais fundamentos, VOTO NO SENTIDO DE NEGAR PROVIMENTO AO PRESENTE RECURSO, CONDENANDO A PARTE RECORRENTE AO PAGAMENTO DE HONORÁRIOS RECURSAIS, COM MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA FIXADA NA SENTENÇA, EM 2%, OBSERVADA A GRATUIDADE DE JUSTIÇA.

Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2024.

MAURO PEREIRA MARTINS

Desembargador Relator