

Álvaro Silva Rebouças
Luiz Antonio de Oliveira
Bianca Rinaldi

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DE UMA DAS VARAS CÍVEIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP.

EULÁLIO RUIZ ESTRELLA, brasileiro, solteiro, vendedor, portador da Cédula de Identidade RG.: nº 2.697.326 e do CPF/MF 342.157.948-20, residente e domiciliado nos Estados Unidos da América, **neste ato representado por sua procuradora (DOC. 01) ENCARNAÇÃO RUIZ VIEIRA**, brasileira, casada, portadora da Cédula de Identidade RG.: nº 11.922.877 e do CPF/MF 176.828.368-06, residente e domiciliada na Rua Antonio Tavares, nº 295, CEP.: 01542-010, São Paulo (SP) por seus procuradores **(DOC. 02)** com escritório na Avenida Lins de Vasconcelos, nº 1.191, Cambuci, São Paulo (SP), CEP.: 01537-001, onde receberão intimações, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, aforar, em face de **HERBERT BARBOSA IMOBILIÁRIA ME**, pessoa jurídica inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica sob o nº 17.365.667/0001-90, localizada na Rua Muniz de Souza, 788, Acimação, São Paulo (SP), CEP.: 01534-000, **neste ato representada por seu sócio Sr. HERBERT BARBOSA**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 022.958.268-02, de qualificação completa ignorada, a competente

AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS

Álvaro Silva Rebouças
Luiz Antonio de Oliveira
Bianca Rinaldi

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

o que faz com supedâneo nos artigos 914 e seguintes, do Código de Processo Civil, e pelas razões de fato e de direito que, a seguir, articuladamente, passa a aduzir:

DOS FATOS

Cumprindo inicialmente mencionar que o autor é proprietário dos seguintes imóveis:

Rua Antonio Tavares, 300, ap. 73, Cambuci, São Paulo (SP);

Rua Japurá, 72, República, São Paulo (SP);

Rua Colônia da Glória, 261, Jardim da Glória, São Paulo (SP);

Rua Raguna Cabral, 10, Vila Monumento, São Paulo (SP);

Av. Lins de Vasconcelos, 2.056, Vila Mariana, São Paulo (SP);

Av. Lins de Vasconcelos, 607, Cambuci, São Paulo (SP);

Av. Lins de Vasconcelos, 607 A, Cambuci, São Paulo (SP),

Rua Heitor Peixoto, 444, ap.02, Aclimação, São Paulo (SP);

Rua Heitor Peixoto, 444, ap. 04, Aclimação, São Paulo (SP);

Rua União, 189, porão, Vila Mariana, São Paulo (SP);

Rua União, 189, casa 01, Vila Mariana, São Paulo (SP);

Rua União, 189, casa 02, Vila Mariana, São Paulo (SP);

Rua União, 189, casa 03, Vila Mariana, São Paulo (SP);

Rua União, 189, casa 04, Vila Mariana, São Paulo (SP);

Rua União, 189, casa 05, Vila Mariana, São Paulo (SP);

Rua Teodoreto Souto, 893, Cambuci, São Paulo (SP).

Álvaro Silva Rebouças
Luiz Antonio de Oliveira
Bianca Rinaldi

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

Mister, ainda, esclarecer, que os referidos imóveis são todos alugados, sendo, portanto, fonte de renda do Autor, conforme contratos de locação anexos (**Docs. 03 a 18**).

O autor em agosto de 2010 abriu uma imobiliária (Ruiz Imóveis.), para administrar a locação desses imóveis de sua propriedade e outros imóveis de terceiros, para isso contratou a Sra Lauren Baccar Souza Aranha para auxiliar a dirigir o negócio.

Porém, com o tempo o negócio se tornou inviável financeiramente e em novembro de 2012 resolveu encerrar suas atividades.

A Sra Lauren, ex-funcionária da Ruiz Imóveis, então permaneceu prestando serviço ao autor, como corretora de imóveis autônoma, administrando as locações dos seus imóveis.

Depois disso, em 1º de março de 2013 a **Sra. Lauren foi trabalhar na empresa Ré (HERBERT BARBOSA IMOBILIÁRIA ME) passando à esta a administração das locações daqueles mencionados imóveis do Autor. Esta empresa então passou a administrar as referidas locações repassando ao Autor mensalmente os depósitos dos alugueres, descontada a taxa de administração de 7% sobre o valor dos alugueres. Tudo transcorria normalmente, especialmente porque o Autor já conhecia a Sra. Lauren, agora funcionária dessa empresa.**

Importante, informar, que a empresa Ré nesta ocasião funcionava na Rua Teodoreto Souto, 893, Cambuci, São Paulo (SP), e que, este imóvel é de propriedade do Autor, que o alugara para a Sra. Maria de Lourdes Barbosa, que é mãe do sócio da empresa Ré (Sr. HERBERT BARBOSA).

Assim, enquanto a Sra. Lauren trabalhava na empresa ré o autor manteve as locações dos seus imóveis sob a administração desta empresa, tendo em vista que tudo transcorria normalmente. Porém, **a Sra Lauren saiu desta imobiliária e, como não havia um contrato de prestação de serviço assinado formalmente com a Ré, fatos que causava ao Autor insegurança, este solicitou que fosse efetuado um contrato escrito. Então a empresa (Ré) enviou-lhe um instrumento de contrato (Doc. 19) solicitando que ele o assinasse. Todavia, o referido instrumento de contrato referia-se somente a 1 dos imóveis, o imóvel da Rua Antonio Tavares, 300, ap. 73, e no mesmo consta uma cláusula absurda com a qual o Autor jamais concordaria.**

Álvaro Silva Rebouças
Luiz Antonio de Oliveira
Bianca Rinaldi

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

Aliás, o Autor já trabalhou com outras imobiliárias, além de ter sido dono de uma e, jamais vira cláusula parecida:

“Cláusula 8ª – Se, na vigência do presente contrato o CONTRATANTE vier a *prescindir* os serviços da CONTRATADA, sem justo motivo, ficará obrigada ao pagamento de 50% (cinquenta por cento) da remuneração vincenda, à título de indenização, salvo em caso de *rescisão* da locação por parte do locatário.”

Essa cláusula obriga o proprietário dos imóveis a manter o contrato de locação com a imobiliária até o término das locações e isto é impraticável, especialmente nesse caso em que não fora o autor que levava as locações dos seus imóveis para esta administradora. **Além disso, se a ré tinha a intenção de impor esta cláusula ao autor deveria tê-lo informado no início**, quando a Sra. Lauren levava os imóveis para lá, especialmente por se tratar de uma empresa que deve prestar seus serviços em conformidade com o Código de Defesa do Consumidor, ou seja deixando claro ao cliente as regras do contrato de prestação de serviço desde o início, preservando a segurança da relação jurídica contratual.

Por esta razão, em 17 de abril de 2014 o autor resolveu rescindir este contrato que, como demonstrado, era um contrato tácito, que vigia de forma precária o que, como dito, lhe causava uma grande insegurança, contratando em seguida outra empresa que já conhecia de longa data.

Assim, notificou a ré (**Doc. 20**), denunciando o contrato de administração que tinha com ela, solicitando que esta entregasse à Predial Lins Premium todos os Instrumentos de Contrato de Locação, originais, dos imóveis supramencionados (**Docs. 03 a 18**), **bem como, efetuasse o repasse do dinheiro dos alugueres recebidos neste período e o repasse dos depósitos caução efetuados pelos locatários dos seguintes imóveis: Av. Lins de Vasconcelos, 607 A; Rua Heitor Peixoto, 444, ap. 2; Rua União, 189 Porão; Rua União, 189 – casa 1; Rua União, 189 Casa 02; Rua União, 189 Casa 3; Rua União, 189 – casa 4, Rua União, 189 Casa 5 e Av. Lins de Vasconcelos, 607-casa, conforme contratos de locações anexos e respectivos cálculos de atualização (docs. 21/29), que estão de posse da ré.**

A ré em junho de 2014 entregou os Instrumentos de Contrato de Locação de todos os imóveis, **porém não efetuou o repasse dos alugueres por ela recebidos, pagos pelos locatários, referentes ao mês de maio de 2014, bem como não repassou os valores referentes àqueles mencionados Depósitos Caução.**

Álvaro Silva Rebouças
Luiz Antonio de Oliveira
Bianca Rinaldi

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

Assim, o autor contratou os causídicos que a esta subscrevem para notificar a ré, para que efetuassem o repasse dos valores de alugueres e depósitos caução (**Doc. 30**).

A ré, mesmo após a notificação, não efetuou o repasse dos referidos valores de alugueres e depósitos caução, tampouco procurou o autor para justificar a sua negativa na devolução dos valores, apropriando-se indevidamente deles. Assim, não restou outra alternativa ao autor senão procurar a Égide do Judiciário ao seu direito .

Com efeito, a ré não repassou ao Autor o pagamento dos alugueres do mês de maio de 2014, que recebeu dos locatários. Outrossim, não repassou os valores dos Depósitos Caução que ficou à sua guarda referentes aos imóveis : Av. Lins de Vasconcelos, 607; Av. Lins de Vasconcelos, 607A; Rua Heitor Peixoto, 444, ap. 02; Rua União, 189 Porão; Rua União, 189 casa 01; Rua União, 189 casa 02; Rua União, 189 casa 03; Rua União, 189 casa 04; Rua União, 189 casa 05, conforme planilha (Doc. 31) e (Docs. 21/29).

CITAÇÃO E PEDIDO

Isto posto, requer o autor:

a) Seja a Ré citada por intermédio do Sr. Oficial de Justiça, com os permissivos do Artigo 172, § 2º do Código de Processo Civil, no endereço indicado, para que, caso queira, responda aos termos da presente ação, no prazo de 5 (cinco) dias, **prestando as contas, ou contestando**, sob pena de não o fazendo, ser devolvida esta faculdade ao Autor, que para este fim, desde já, anexa o Demonstrativo de Débito (**Doc.31**);

b) que a ordem seja expedida em breve relatório eis que se junta a Guia FEDTJ, código 201-0, para a impressão das peças necessárias à formação da contrafé

Ex positis, requer, ainda, digne-se Vossa Excelência de:

a) Julgar, ao final, procedente a ação, para os fins requeridos, condenando a Ré ao pagamento de custas processuais e honorários sucumbenciais.

Álvaro Silva Rebouças
Luiz Antonio de Oliveira
Bianca Rinaldi

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

PROVAS

Protesta por provar todas as alegações por intermédio de todos os meios de prova em direito admitidos, especialmente documentos, testemunhas, além do depoimento pessoal do representante da Ré, que desde já se requer, sob pena de confissão.

VALOR DA CAUSA

Dá-se à causa, o valor de R\$ 50.000,00
(Cinquenta mil reais)

Termos em que,
Pede deferimento

São Paulo, 3 de novembro de 2014.

Luiz Antonio de Oliveira
OAB/SP 200.757

Bianca Rinaldi
OAB/SP 262.882

ENDEREÇO PARA A CITAÇÃO:

**RUA MUNIZ DE SOUZA, Nº 788, ACLIMAÇÃO, SÃO PAULO (SP),
CEP.: 01534-000.**

Álvaro Silva Rebouças
Luiz Antonio de Oliveira
Bianca Rinaldi

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

RELÇÃO DE DOCUMENTOS JUNTADOS À INICIAL

- DOC. 01** PROCURÇÃO AD NEGÓCIA EULÁLIO/
ENCARNAÇÃO;
- DOC. 02** PROCURAÇÃO AD JUDICIA ;
- DOCS. 03/18** CONTRATOS DE LOCAÇÃO;
- DOC. 19** CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO (DA RÉ
PARA O AUTOR);
- DOC. 20** NOTIFICAÇÃO DE DENÚNCIA DO CONTRATO;
- DOCS. 21/29** CORREÇÃO DE VALORES DE DEPÓSITOS
CAUÇÃO ATÉ JUNHO DE 2014;
- DOC. 30** NOTIFICAÇÃO SOLICITANDO O REPASSE DOS
VALORES DOS ALUGUERES RECEBIDOS DOS LOCATÁRIOS NO MÊS DE
MAIO DE 2014 E DOS VALORES REFERENTES ÀS CAUÇÕES;
- DOC. 31** PLANILHA COM OS VALORES DOS ALUGUERES E
DAS CAUÇÕES ATUALIZADAS ATÉ O MÊS DE JUNHO DE 2014.

Comprovante de Recolhimento de custas Judiciais / DARE 230-6;

Comprovante de recolhimento de Taxa de Mandato / DARE 304-9;

Guia de Recolhimento de Diligência de Oficial de Justiça;

Guia de Recolhimento FEDTJ / 201-0.