

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.08.308053-1/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelantes: Rita de Cássia Torres e Delza Maria Torres Kozuki - Apelado: José Moura Machado Coelho - Relator: DES. VEIGA DE OLIVEIRA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em **NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO**.

Belo Horizonte, 20 de setembro de 2011. - *Veiga de Oliveira* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. VEIGA DE OLIVEIRA - Trata-se de apelação interposta por Rita de Cássia Torres e Delza Maria Torres Kozuki contra sentença proferida pelo Meritíssimo Juiz da 27ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, que julgou improcedente o pedido formulado na ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada contra José Moura Machado Coelho, ao argumento de que as apelantes não se desincumbiram do ônus de demonstrar a culpa do apelado pelos supostos prejuízos sofridos em função da celebração de contrato de locação com locatário inadimplente, além de não existirem provas, nos autos, de que as apelantes tenham ordenado ao mandatário o ajuizamento de ação de despejo ou a adoção de qualquer outra medida contra o locatário, ônus que lhes competia, a teor do disposto no art. 333, I, do Código de Processo Civil.

Aduzem, em síntese, as apelantes que constituíram o apelado e mais dois advogados como procuradores, para administrar o apartamento que era de propriedade delas e que a procuração outorgada ao apelado lhe dava poderes para assinar contratos e distratos, dar recibo, receber aluguéis, fazer acordos, concordar e discordar, além de tomar posse, bem como executar as tarefas necessárias para o perfeito cumprimento do mandato.

Aos advogados, foram concedidos poderes para o foro em geral, bem como para a prática de todos os atos necessários para o integral cumprimento e execução do instrumento.

Foi homologada a desistência da ação contra os réus José Escobar Moura e João Emílio de Resende Costa, permanecendo somente o apelado no polo passivo da demanda.

O apelado não apresentou contrarrazões.

É esse, em epítome, o relatório. Decido.

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Ab initio, deve-se pontuar que, segundo afirmado pela Juíza primeva, não se aplicam as disposições do Código de Defesa do Consumidor.

Contrato - Mandato - Art. 653 do Código Civil - Locação de imóvel - Má administração - Desídia - Não demonstração - Art. 333, I, do Código de Processo Civil - Situação de abandono do imóvel - Imputação de culpa ao mandatário - Inadmissibilidade - Revogação do instrumento de mandato em data anterior à lavratura do BO - Ausência de culpa ou dolo - Dano não configurado

Ementa: Apelação. Ação de indenização. Contrato de mandato. Administração de imóvel. Culpa do mandatário não comprovada.

- Opera-se o contrato de mandato quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses, *ex vi* art. 653 do Código Civil.

- O art. 667 do Código Civil estabelece que o mandatário é obrigado a aplicar toda a sua diligência habitual na execução do mandato e a indenizar qualquer prejuízo causado por culpa sua. Essa obrigação decorre do fato de o mandatário atuar no interesse alheio.

- É ônus do mandante comprovar, a teor do disposto no art. 333, I, do Código de Processo Civil, que o mandatário não foi diligente no exercício de sua atribuição de administrar o imóvel. Ausente referida comprovação, não há que se falar em responsabilização do mandatário.

Recurso não provido.

A relação que se estabeleceu entre apelantes e apelado não foi de consumo, pois é regida, em todos os seus termos, pelas disposições do Código Civil, mormente pelos arts. 653 e ss.

Examinando-se os autos, observa-se que não assiste razão às apelantes.

Conforme descrito na petição inicial, as apelantes celebraram contrato de mandato com o apelado, constituindo-o procurador, para administrar o imóvel de propriedade das apelantes, de acordo com a f. 11 dos autos.

Opera-se o contrato de mandato quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses, *ex vi* art. 653 do Código Civil.

Além disso, o art. 667 do Código Civil estabelece que o mandatário é obrigado a aplicar toda a sua diligência habitual na execução do mandato e a indenizar qualquer prejuízo causado por culpa sua. Essa obrigação decorre do fato de o mandatário atuar no interesse alheio.

O apelado, ao desempenhar o seu papel de representante das apelantes, providenciou a locação do imóvel objeto do mandato, exigindo uma série de documentos ao locatário para que o contrato de aluguel fosse realizado.

Entretanto, já no primeiro ano da locação o inquilino deixou de cumprir com suas obrigações, não quitando o aluguel, bem como com as demais verbas condominiais, além de apresentar um comportamento contrário às normas internas do condomínio, conforme notificação de f. 16, endereçada ao apelado.

Além disso, o Boletim de Ocorrência de f. 106/107, realizado na data de 27.01.2008, noticia que o imóvel estava abandonado e que havia invasores que o utilizavam para consumo drogas e prática de sexo.

Em que pese a situação supramencionada, não há nos autos a comprovação de que o apelado não foi diligente ao desempenhar sua função de representante das apelantes.

As apelantes não se desincumbiram de seu ônus, conforme previsto no art. 333, I, do Código de Processo Civil, pois não trouxeram provas suficientes para imputar ao apelado a má administração do imóvel por força de eventual desídia.

Além disso, a situação de abandono em que se encontrava o imóvel quando da elaboração do Boletim de Ocorrência no dia 27.01.2008 não pode ser atribuída ao apelado, pois, de acordo com o documento de f. 112, as apelantes revogaram o mandato para a administração do imóvel na data de 26.12.2007.

É fato que o contrato de mandato se rege pela confiança que o mandante deposita no mandatário, pois este age no interesse daquele. Apesar de as apelantes afirmarem que o apelado não foi diligente quando do cumprimento de suas atribuições, paradoxalmente, na data de 07.02.2008, as apelantes autorizaram o apelado a entrar

no imóvel para providenciar sua reforma, conforme atesta o documento de f. 113.

Caso o apelado não tivesse sido diligente em sua função de mandatário, é evidente que as apelantes não o teriam autorizado a providenciar a reforma do imóvel.

Dessa forma, não há que se falar em negligência do apelado quando da função a ele atribuída para administrar o imóvel.

Para a configuração do dever de indenizar, há que se ter como inequivocamente provadas e comprovadas pela parte ofendida as seguintes condições:

- a) dano;
- b) culpa ou dolo; e
- c) nexo causal.

Passo à análise dos requisitos supramencionados:

- dano: encontra-se presente, pois, conforme já mencionado, houve danos ao imóvel de propriedade das apelantes;

- culpa ou dolo: não se encontra presente, pois não houve comprovação de que o apelado foi negligente no desempenho de sua função;

- nexo causal: não se encontra presente, já que não foi comprovada a culpa do apelado.

Portanto, ausentes os requisitos configuradores do dano passível de indenização.

Dessa forma, acertou o digno Juiz primevo ao julgar improcedente o pedido formulado na ação proposta pelas apelantes.

Ex positis, nego provimento à apelação interposta por Rita de Cássia Torres e Delza Maria Torres Kozuki, mantendo a r. sentença *in totum* pelos seus próprios fundamentos.

DES. PAULO ROBERTO PEREIRA DA SILVA - De acordo com o Relator.

DES. ÁLVARES CABRAL DA SILVA - De acordo com o Relator.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.