



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1008465-39.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **Eder Zacarias**
 Requerido: **Avenida Imóveis Participação e Empreendimentos Ltda - Epp**

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

EDER ZACARIAS propôs ação de reparação de danos morais em face de **AVENIDA IMÓVEIS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA EPP**. Alegou que reside no imóvel descrito na inicial desde maio de 2016, sendo que o contrato de locação fora firmado entre a requerida e seu ex-sócio, Mauro Calça. Informou que era responsável por todos os pagamentos relativos ao imóvel, sendo que a requerida tinha pleno conhecimento da situação. Com o fim da sociedade e visando regularizar a locação, requereu à Imobiliária a transferência do contrato para o seu nome, encaminhando todos os documentos solicitados para a efetivação da troca, que não foi possível diante da decisão unilateral da ré, alegando que o autor possui restrição junto ao SPC/Serasa, ficando rescindido o contrato anteriormente entabulado entre a requerida e o Sr. Mauro Calça, e impondo-se data limite (20/08/2017) para a desocupação do imóvel. Requereu a condenação da requerida em danos morais e aos benefícios da gratuidade processual.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 08/33.

Indeferidos os benefícios da gratuidade processual à fl. 88.

Citada (fl. 102) a requerida apresentou contestação às fls. 103/106. Alegou que o contrato não foi transferido para o nome do autor em razão das 13 restrições financeiras em seu nome pela devolução de cheques sem fundos e, ainda, diante da existência de processo criminal por homicídio em trâmite na comarca de Tatuí-SP, no qual o autor figura como réu. Informou que a desocupação do imóvel se deu pela livre manifestação de vontade da parte locatária, que apresentou à ré comunicado de desocupação e entrega do imóvel em 17/07/2017. Por fim, alegou que o requerente já vem há tempos causando problemas junto aos vizinhos devido ao excesso de barulho na residência durante as madrugadas. Requereu a improcedência da ação e a condenação do requerente em litigância de má-fé. Juntou os documentos de fls. 107/190.

Réplica às fls. 195/205, com a juntada de novos documentos às fls. 206/210.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Instados a se manifestarem sobre a necessidade de maior dilação probatória (fl.212), autor e ré se manifestaram às fls. 215/217 e 218/219, respectivamente.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Trata-se de ação de reparação de danos que o autor intentou diante da suposta determinação unilateral da requerida para a desocupação imediata do imóvel locado por seu ex-sócio mas sempre ocupado por ele.

Pois bem, não havendo preliminares a serem analisadas, passo à análise do mérito.

Em que pesem as alegações do autor, não há que se falar em ocorrência de danos morais diante da recusa na transferência do contrato para o seu nome.

O cadastro de proteção ao crédito serve exatamente para dar ampla publicidade acerca das negativações do mau pagador, a fim de garantir à parte adversa que decida se quer ou não se relacionar contratualmente com aquele que não paga corretamente as suas dívidas, assumindo o potencial risco caso decida pela contratação.

No caso, veio aos autos informação da existência de diversas ocorrências em nome do autor que, aliás, não foram impugnadas em sua réplica, sendo que o autor se ateve a informar que já não existem mais pendências financeiras em seu nome, no presente momento. Ainda, confessou ter deixado de pagar algumas contas de consumo de água e esgoto, adimplidas pelo ex locatário.

Da mesma maneira, a pesquisa de antecedentes que é pública e pode ser obtida por qualquer pessoa, bastando a simples busca pelos sites dos Tribunais. Os documentos advindos dos autos do processo criminal que tramitou em face do requerente (fls. 135/149) são igualmente documentos públicos e não tendo sido decretado o sigilo naqueles, não há qualquer óbice ao seu acesso e manejo por qualquer pessoa que seja.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Ademais, há provas suficientes de que o requerente já vinha causando tumultos junto aos vizinhos do imóvel locado por terceiro alheio a esta lide, no qual residia, o que ensejou inclusive a elaboração de Boletim de Ocorrência, conforme documento de fls. 171/177 e diversas notificações e multas (fls. 178/184).

Totalmente possível que o proprietário do imóvel, representado pela imobiliária no caso, escolha para quem quer locar o bem, ressalvados, por óbvio, os excessos, que se demonstrados podem ser analisados e reconhecidos pelo Judiciário, o que, entretanto, não é o caso dos autos.

Por fim, o documento de fl. 147 comprova a alegação da requerida de que teria ocorrido a desocupação voluntária do imóvel, a pedido do ex locatário, contrariando por completo as alegações da parte contrária.

Assim, não havendo qualquer obrigação legal por parte da requerida, em transferir o contrato de locação ao requerente, detentor de características financeiras diversas do ex-locatário, a improcedência é de rigor.

Não há que se falar em litigância de má fé do autor, que se limitou a requerer o que entendia ser seu direito.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art. 487, inciso I, do NCPC.

Sucumbente o autor arcará com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios que fixo em 10% do valor atualizado da causa.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "Cód. 60698 – Trânsito em Julgado às partes – Proc. em Andamento".

Aguarde-se por 30 dias eventual requerimento da fase de cumprimento de sentença, que deverá ser feito nos moldes dos artigos 523 e 524 do CPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Não havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, os autos de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

conhecimento seguirão ao arquivo provisório ("Cód. 61614 – Arquivado Provisoriamente"), sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido da parte.

Havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, o processo de conhecimento será arquivado definitivamente ("Cód. 61615 – Arquivado Definitivamente"), tudo conforme Comunicado CG nº 1789/2017.

P.I.

São Carlos, 06 de março de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**