



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0012451-57.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Cautelar Inominada - Vistoria**
 Requerente: **Lusia Cristina Paravani**
 Requerido: **Imobiliária Cardinali Ss Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

LUSIA CRISTINA PARAVANI, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Cautelar Inominada em face de Imobiliária Cardinali Ss Ltda, também qualificada, alegando tenha destinado à locação o imóvel denominado *Chácara São Judas Tadeu*, localizado no km 14 da rodovia SP-215, contratando com a ré a administração dessa locação, sendo que após o término do contrato em questão a ré teria restituído o imóvel em estado de depredação, com vidros quebrados, falta de equipamentos de piscina, falta da bomba do poço artesiano, paredes da casa com pintura danificada, falta de azulejos e danos nas calçadas e portão, entendendo tenha havido omissão da ré quando da desocupação do imóvel pelo locatário, e porque não chegaram a entendimento, requereu a antecipação da vistoria pericial do imóvel.

Deferida a realização da prova, a ré contestou o pedido alegando sua ilegitimidade passiva na medida em que a obrigação de reparar os danos é do locatário, argumento que reafirmou no mérito para reclamar a improcedência da ação, até porque teria honrado sua obrigação zelando pelo recebimento dos aluguéis, aduzindo haja valores que o autor lhe deve e estariam em mora.

A autora replicou pela rejeição da preliminar e reafirmou os argumentos de mérito.

A prova foi realizada e as partes nada disseram a respeito.
 É o relatório.

DECIDO.

Não é caso de ilegitimidade passiva pois há um contrato entre as partes e a administração da locação cabia à ré.

O fato de se saber se sua responsabilidade abrange ou não a pretensão de indenização da autora é matéria que excede o âmbito da produção antecipada de prova, ação na qual “o juiz apenas aprecia a regularidade formal do processo (JTA 49/49), não ficando sujeito, quanto à fundamentação, às exigências do art. 458 (STJ-1ª T., REsp. 264.600-SP)”, de modo que “proferirá sentença homologando, para os devidos fins, a prova produzida” (cf. THEOTÔNIO NEGRÃO ¹).

Se é assim, a ré não somente é parte legítima para responder a esta demanda cautelar, como ainda, no mérito, é impossível a este Juízo conhecer de questões referentes à

¹ THEOTÔNIO NEGRÃO, Código de Processo Civil e legislação processual civil em vigor, 41ª ed., 2009, SP, Saraiva, p. 1.009, nota 1 ao art. 851.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

regularidade ou não do cumprimento do contrato.

Assim, respeitadas as formalidades e concluída a prova pericial, que não sofreu qualquer impugnação das partes, tem-se por concluída a prestação jurisdicional.

Na medida em que nenhuma das partes resistiu à pretensão, “*não são devidos honorários*” (cf. STJ-3ª Turma – REsp. 401.003-SP – 11.06.2002 – *in* THEOTÔNIO NEGRÃO ²).

Isto posto, HOMOLOGO a prova pericial produzida e julgo extinto o processo, com base no art. 851 do Código de Processo Civil, prejudicada a condenação das partes na sucumbência, na forma e condições acima.

P. R. I.

São Carlos, 30 de abril de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR
 Juiz de direito.

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

² THEOTÔNIO NEGRÃO, ob, e loc. cit., nota 1a ao art. 851.