



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **4001872-79.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Locação de Imóvel**
 Requerente: **CARLOS BUZZINI JUNIOR**
 Requerido: **SILVIA RENATA GUEDES JENSEN e outro**

Vistos.

CARLOS BUZZINI JÚNIOR pediu a condenação de **SILVIA RENATA GUEDES JENSEN** e de **CARLOS DAVID DIEDRICH** ao pagamento das importâncias de R\$ 4.659,55, R\$ 110,62 e R\$ 520,82, atinentes a despesas com reparos em imóvel locado, consumo de energia elétrica e IPTU. Alegou, para tanto, que alugou o imóvel situado na Rua São Sebastião nº 1.667, apto. 111, nesta cidade, e por ocasião da desocupação o prédio não estava nas mesmas condições, carecendo de reparos, além da existência de débitos decorrentes do consumo de energia elétrica e de IPTU.

A tentativa de conciliação foi infrutífera.

Silvia Renata contestou o pedido, negando a existência de relação locatícia entre as partes, razão para sustentar carência de ação. Por argumentar, afirmou inexistir prova de danos no imóvel, para justificar a pretensão indenizatória, e dos débitos reclamados.

Manifestou-se o autor, insistindo nos termos do pedido inicial.

Carlos David não contestou.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Não há contrato de locação entre as partes, razão para rejeitar-se pedido com tal fundamento, pelo mérito da pretensão.

ARVI Participações e Empreendimentos S. A. locou para Silvia Renata, sob fiança de Carlos David, esse imóvel situado na Rua São Sebastião nº 1.667, apto. 111, nesta cidade (v. Fls. 6/12). A locação terminaria em 9 de dezembro de 2013 (fls. 9).

A locatária desocupou o prédio em 30 de setembro de 2013 (fls. 13), não por vontade própria mas porque foi instada pelo promovente da ação, que adquiriu por arrematação perante a Justiça do Trabalho (v. Fls. 115). A arrematação foi formalizada em processo trabalhista, conforme carta expedida e registrada no Cartório de Registro de Imóveis em 23 de julho de 2013 (v. Fls. 174).

Note-se que a ré foi compelida a desocupar. O MM. Juiz do Trabalho fez expedir mandado de imissão na posse (v. Fls. 118) e depois interpelou o arrematante sobre se conseguiu imitir-se diretamente (fls. 117).

O autor não sucedeu a locadora no contrato de locação, pois se houvesse sucessão haveria de respeitar o prazo de vigência do respectivo contrato, ao invés de exigir a desocupação. Logo, não pode pleitear qualquer direito a título de sucessor na locação. Afigura-se mesmo contraditória sua postura, pois certamente pela inexistência de registro do contrato de locação, exigiu a imissão na posse do prédio, ignorando o direito de ocupação pela ré, mas a esta pretende impor cláusulas contratuais favoráveis, como se o contrato tivesse em um ponto, mas não em outro.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

O imóvel havia sido avaliado em R\$ 250.000,00 (fls. 180), obviamente nas condições de conservação em que se encontrava. Essa penhora aconteceu em 2009 (fls. 173).

Não se sabe a data exata da avaliação mas é certo que antecedeu a 24 de novembro de 2010, esta a data do edital de praça (fls. 180).

O autor pagou exatamente o preço da avaliação. E pagou o preço pelas condições que o imóvel apresentava.

Não pode, enfim, impor à ex-locatária a obrigação de contrato de locação que vincula apenas as próprias partes contratantes, não terceiros. O adquirente rompeu a locação, ao invés de nela suceder e dar sequência ao vínculo.

Cogitar-se-ia de responsabilidade da ré, se houve produzido danos no imóvel, após a arrematação, diminuindo o patrimônio do adquirente, hipótese não cogitada.

De outro lado, é fato que a ré deixou dívidas onerando o imóvel, pelo consumo de energia elétrica e parcelas do IPTU. O adquirente as pagou e, como pertenciam à ré, haveria enriquecimento ilícito se não for instada ao reembolso. A circunstância de os comprovantes estarem com o autor e inexistir cobrança por outrem, permitem concluir que realmente foi ele quem pagou. Aqui não importa a origem da aquisição, pois o autor pagou dívida pertencente à ré.

Carlos David não responde por essa obrigação, que não decorre da fiança, inexistindo tal vínculo perante o autor.

Diante do exposto, **acolho em parte o pedido** e condeno **SILVIA RENATA GUEDES JENSEN** a pagar para **CARLOS BUZZINI JÚNIOR** as importâncias de R\$ 110,62 e R\$ 520,82, com correção monetária desde a data do desembolso e juros moratórios à taxa legal, contados da época da citação inicial, além de 15% das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, desde que comprovadas nos autos, e 10% do valor da condenação a título de honorários advocatícios.

Rejeito o pedido no tocante à parcela de R\$ 4.659,55 e condeno o autor ao pagamento de 85% das custas processuais e de 10% desse montante excluído, corrigido monetariamente desde a data do ajuizamento da ação, a título de honorários advocatícios.

A verba honorária arbitrada em desfavor da contestante será compensada com a verba arbitrada em favor do patrono dela ((STJ - REsp. nº 290.141-RS - Rel. p/ac. Min. Antônio de Pádua Ribeiro - J. 21.11.2001).

Rejeito os pedidos, por inteiro, no tocante a **CARLOS DAVID DIEDRICH**.

P.R.I.

São Carlos, 13 de outubro de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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