



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **0007994-74.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Espécies de Contratos**
 Requerente: **WILSON PAES JUNIOR**
 Requerido: **Luciano Samuel da Silva**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Letícia Lemos Rossi**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que alega o autor que arrematou uma casa em um leilão judicial e que o imóvel estava ocupado. Firmou contrato de aluguel com o morador em 09/09/2015, pelo prazo de 90 dias, no entanto, o prédio só foi desocupado no dia 30/01/2016, com várias avarias que custaram ao autor R\$ 1.800,00 para reparo.

Pretende, pois, a cobrança da quantia de R\$ 3.800,00 pelos alugueis e da pela reforma do imóvel.

Inicialmente indefiro a produção da prova oral requerida as fls. 34, uma vez que os gastos com a reforma já estão especificados nos documentos de fls. 35/40.

No mérito, o pedido é parcialmente procedente.

No que toca aos alugueis o pedido é incontroverso.

O requerido ao comparecer à audiência de conciliação declarou que concorda com o valor cobrando (fls. 27).

Ressalte-se ainda que o valor pretendido pelo autor é compatível com o contrato assinado pelo requerido (fls. 07/08).

Quanto aos danos materiais, estipulados em R\$ 1.800,00, outra solução deve ser adotada.

O autor declarou que adquiriu o imóvel em um leilão judicial e como não há nos autos comprovação das condições do prédio no momento da arrematação, não se pode impor ao requerido os danos encontrados pelo autor.

Sabe-se pela aplicação das regras de experiência comum (art. 5º da Lei nº 9.099/95), que os bens adquiridos em leilão judicial nem sempre são encontrados em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

perfeitas condições, por essa razão são adquiridos muitas vezes por preço abaixo do mercado.

Assim, embora o imóvel precisasse de reforma, não se pode, à míngua de prova em contrário, imputar os danos ao requerido.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar o requerido a pagar a autor a quantia de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) a título de aluguel. Sobre o valor incidirá correção monetária desde o ajuizamento da ação e juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Deixo de condenar ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intímese.

São Carlos, 09 de maio de 2017.

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