



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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1004064-60.2018.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Locação de Imóvel**
Requerente: **Fausto Salu Santos de Moura**
Requerido: **Wilma Lobbe**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Silvio Moura Sales

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 o autor alegou que por ter alugado imóvel da ré efetuou o pagamento de caução no princípio da relação locatícia.

Alegou ainda que em 04/04/2018 houve a rescisão da locação, sem que recebesse de volta o montante da aludida caução.

Almeja à condenação da ré a tanto.

Defiro de início os benefícios da assistência judiciária ao autor, formulado a fl. 58 na forma do art. 99, § 1º, do Código de Processo Civil, porquanto não vislumbro elementos minimamente sólidos que atestassem que ele reúne condições para fazer frente aos encargos do processo (§ 2º do mesmo preceito legal).

Anote-se.

**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

Quanto à preliminar de ilegitimidade passiva *ad causam* arguida pela ré em contestação, entrosa-se com o mérito da causa e como tal será apreciada.

Alguns aspectos fáticos são incontroversos nos autos.

Assim, a locação trazida à colação está cristalizada no documento de fls.12/17, nele figurando a ré como locadora, representada por Oton Carvalho Assessoria Imobiliária.

Tal pessoa fora contratada pela ré para administrar o imóvel (fls. 08/11).

Já a prestação da caução invocada pelo autor não foi refutada em momento algum, além de encontrar-se patenteada a fl. 07.

Diante desse cenário, reputo que a pretensão deduzida merece acolhimento.

O fato do pagamento da caução ter sido feito à administradora do imóvel não exime a responsabilidade da ré, pois aquela obrou em nome dessa sem que defendesse interesse próprio, como se extrai do contrato de fls. 08/11, tanto que foi nomeada sua procuradora para a administração do imóvel.

Significa dizer que não se estabeleceu liame entre o autor e a administradora em momento algum, mas somente entre ele e a ré, por intermédio da procuradora dela.

A circunstância do valor pertinente não ter sido repassado à ré e tampouco ter tido a finalidade que se esperava não projeta reflexos ao autor e muito menos pode prejudicá-lo.

Circunscreve-se à relação jurídica firmada entre a ré e a administradora, podendo ser analisado em eventual demanda que as envolva e constituindo *res inter alios* em face do autor.

Aliás, bem por isso ele não poderia aforar ação contra a administradora.

Nem se diga, ademais, que o autor estaria inadimplente com obrigações a seu cargo, já que os documentos de fls. 69/70 atestam a integral quitação das mesmas.

O quadro delineado conduz ao acolhimento da postulação vestibular, sendo de rigor a devolução da quantia desembolsada pelo autor a título de caução pela rescisão da locação celebrada entre as partes, sob pena de inconcebível enriquecimento sem causa em detrimento dele.

**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

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar a ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 2.310,00, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

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

Publique-se e intímem-se.

São Carlos, 21 de agosto de 2018.

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