



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

TERMO DE AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO

Processo nº: **0004847-69.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Locação de Imóvel**
 Requerente: **LAURA NASCIMENTO TAVARES, CPF 045.090.427-01 - Desacompanhada de Advogado**
 Requerido: **ROCA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA (representado pela preposta Sr^a. Edna Aparecida Spolarhic dos Santos), ÉZIO MALAQUINI JÚNIOR e EDMÉIA DE LOURDES MALAQUINI (ambos ausentes) - Todos representados pelo advogado Dr. Felipe Armando Treviso**

Aos 14 de novembro de 2018, às 14:00h, na sala de audiências da Vara do Juizado Especial Cível, do Foro de São Carlos, Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, sob a presidência do **MM. Juiz de Direito Dr. SÍLVIO MOURA SALES**, comigo escrevente ao final nomeado, foi aberta a audiência de instrução e julgamento, nos autos da ação entre as partes em epígrafe. Apregoadas, constatou-se o comparecimento das partes acima identificadas, a autora desacompanhada de advogado e os réus com seu advogado presente. Presentes também a testemunha da autora, Sr. João e a do réu, Sr. Jair. Renovada a proposta de conciliação esta foi rejeitada pelas partes. Na sequência passou o MM. Juiz a tomar os depoimentos das testemunhas presentes, em termos em separado, e nos termos dos Provimentos de nºs. **866/2004** do Eg. Conselho Superior da Magistratura e **2304/2004** da Eg. Corregedoria Geral da Justiça, **foi(ram) gravado(s) em mídia (CD)** que será arquivado em cartório, em pasta própria, à disposição das partes. Certifico mais e finalmente, que a gravação do(s) depoimento(s) teve a ciência da(s) parte(s) e respectivo(a)(s) advogado(a)(s), o(a)(s) ficou/caram ciente(s) de que na hipótese de necessidade da “degravação” do(s) referido(s) depoimento(s), será incumbência da(s) parte(s). Terminados os depoimentos e não havendo mais provas a serem produzidas, a seguir, pelo MM. Juiz foi proferida a seguinte sentença: “*VISTOS. Dispensado o relatório, nos termos do art. 38, da Lei 9099/95. Decido. Trata-se de ação em que a autora alegou ter locado um imóvel por intermédio da primeira ré, imóvel este de propriedade dos co réus. Alegou ainda que desejando entregar o imóvel comunicou o fato à primeira ré e após a vistoria inicial realizou por intermédio de um prestador de serviços o necessário para a finalização da locação. Salientou que outros reparos, depois de exigidos, foram concretizados, entregando então as chaves respectivas. Posteriormente recebeu um boleto para pagamento de serviço não especificado, quitando-o mesmo assim, até que recebeu a notícia de que ainda estaria em débito que especificou. Ressaltou que para a apuração desse débito foi tomado em conta o dia 11 de abril como o da entrega das chaves respectivas, quando na verdade a aprovação dos reparos teria acontecido no dia 04 do mesmo mês. Almeja a declaração da inexigibilidade daquela dívida. O documento de fls. 23/24 denota que a primeira vistoria no imóvel tratado nos autos, visando a sua desocupação, aconteceu no dia 27 de março de 2018. Já a segunda teve vez no dia 03 de abril, anotando-se a necessidade de reparos de pintura. A testemunha hoje ouvida, João carlos dos Santos Souza, esclareceu que ainda estava concluindo os serviços no imóvel quando o vistoriador da primeira ré indicou o que seria necessário em acréscimo a título de reparos, o que ele concretizou. A mesma testemunha acrescentou que depois o vistoriador retornou e concordou com todos os serviços chegando a entregar-lhe uma folha de papel para dar a autora a fim de que a mesma levasse até a imobiliária. A divergência entre as partes surge porque a autora sustenta que desde então o imóvel estava apto a entrega, sendo reputado como tal, enquanto a ré considera que isso se deu apenas posteriormente. Com efeito, os proprietários do imóvel foram vistoriá-lo no dia 06 de abril e constataram que havia pendências a resolver, identificadas à fls. 30. Para tanto, foi emitido um boleto que a autora quitou no dia 11 de abril*”



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

(fls. 26). A testemunha Jair Fernando de Carli Figueiredo confirmou essa dinâmica, deixando claro de que depois da última vistoria que realizou uma outra foi feita pelos autores que apuraram alguns problemas a resolver. A testemunha esclareceu também que não reúne condições para a completa liberação do imóvel porque isso depende de prévia análise dos proprietários. A conjugação desses elementos conduz à rejeição da pretensão deduzida por falta de provas consistentes dos fatos constitutivos do direito da autora. A controvérsia basicamente consiste em saber quando houve a entrega das chaves do imóvel para que fosse ultimada a relação locatícia, não se positivando com a necessária segurança que isso tenha sucedido no dia 04 de abril. Por outras palavras, não extraio dos autos respaldo seguro para a certeza de que o contato do vistoriador da primeira ré com a testemunha João Carlos tenha sido suficiente para reputar que aquela data foi dita como tal. A explicação da ré contou com o apoio da prova documental já destacada sem que houvesse dúvidas consistentes a respeito do desenrolar dos acontecimentos surgidos a partir daí e na esteira do depoimento da testemunha Jair. Em suma, entendo que os elementos produzidos conferem razoabilidade a alegação da ré a propósito da entrega do imóvel, acolhendo-se bem por isso o conteúdo do documento de fls. 27. Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a presente ação, ma deixo de condenar a ré em custas e honorários de advogado, ante o que dispõe o art. 55 da Lei 9099/95. Publicada em audiência, dou por intimadas as partes. REGISTRE-SE". Saem intimados os presentes e cientes de que este termo será visualizado nos autos virtuais somente com a assinatura digital do MM Juiz, porquanto o impresso e assinado pela(s) parte(s), não será digitalizado para os autos, eis que ficará arquivado em cartório, pelo prazo máximo de até 2 (dois) anos NADA MAIS. E, para constar, lavrei o presente termo que vai devidamente assinado. Eu, Evandro Genaro Fusco, Escrevente Técnico Judiciário, digitei.

Requerente:

Requerido - preposta:

Adv. Requeridos: Felipe Armando Treviso

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