



**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: **1010823-74.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**  
 Requerente: **PEDRO LUIZ MEO, CPF 031.714.858-34 - Advogada Drª Natália Pereira Lima**  
 Requerido: **REGINALDO LANTE DA SILVA ME, CNPJ 59.226.860/0001-90 - Acompanhado do proprietário Sr. Reginaldo Lante da Silva, desacompanhado de Advogado**

Aos 16 de abril 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. Silvio 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, o autor com sua advogada e o réu desacompanhado de advogado. Presentes também a testemunha do autor, Sr. Paulo Henrique Spasiani. Renovada a proposta de conciliação esta foi rejeitada pelas partes. Na sequência passou o MM. Juiz a tomar o depoimento da testemunha presente, em termos em separado, e nos termos dos Provimentos de n.ºs. **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). Terminado o depoimento e não havendo mais provas a serem produzidas, a seguir, s 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 o autor alegou ter locado à ré imóvel que especificou, sendo que a mesma ao desocupá-lo deixou de adimplir valores de aluguéis e de taxas do condomínio pertinentes. Almeja a sua condenação ao pagamento de tais verbas. A relação jurídica entre as partes é incontroversa e está cristalizada no instrumento de fls. 07/10. A dúvida existente concerne à época em que a ré desocupou o imóvel, pois quanto ao tema a mesma alegou em contestação que isso teve vez em 08 de julho de 2016. Em contraposição, sustenta o autor que tal aconteceu apenas em julho de 2017, atinando as cobranças em apreço ao espaço de tempo compreendido entre agosto de 2016 e julho de 2017. No cotejo dos elementos apresentados pelas partes, reputo que preponderam os que o foram pelo autor. Nesse sentido, os documentos de fls. 40/44 dizem respeito a mensagens havidas entre as partes, extraíndo-se por meio delas que em julho de 2017 a ré ainda ocupava o imóvel. Para a mesma conclusão convergem os documentos de fls. 46/48. É certo que o réu amealhou o documento de fls. 30, buscando por seu intermédio estabelecer a convicção de que saiu do imóvel em julho de 2016. No entanto, a testemunha Maria do Carmo Santos da Silva, que subscreveu aquele documento, confirmou que recebeu na portaria do prédio onde trabalha um envelope lacrado, o que poderia levar a idéia de que se tratava da declaração de fls. 30. Chegou inclusive a reconhecer nela a sua assinatura, mas ressaltou que nunca assinou qualquer papel timbrado da ré. Declarou, outrossim, que confirmou ao ver o documento de fls. 43 que o envelope já referido lhe foi entregue na verdade em 10 de julho de 2017. Como se vê, o depoimento põe por terra o documento coligido pela ré. Ademais, a testemunha hoje inquirida Paulo Henrique Spasiani, confirmou ter feito a declaração de fls. 45, por meio da qual se reconhece que a dívida assumida pelo autor, relativamente as taxas de condomínio do imóvel locado, teve início em agosto de*”



**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

2016 e perdurou até julho de 2017, precisamente na esteira do relato exordial. A testemunha, por fim, admitiu igualmente que conversou com o representante da ré a respeito das taxas de condomínio que estavam pendentes de quitação, o que somente se justifica à luz da explicação do autor pois se prevalecesse a da ré inexistiriam qualquer débito a seu cargo em aberto. A conjugação desses elementos atesta de um lado que o autor produziu prova consistente que respaldou sua versão, enquanto a ré, de outro, não se desvencilhou a contento do ônus de demonstrar fatos que se contrapusessem aos articulados pelo autor. O acolhimento da demanda é nesse cenário medida que se impõe, cumprindo observar que em momento algum os valores postulados foram impugnados específica e concretamente pela ré, como seria de rigor. Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a presente ação, para condenar o(a) requerido(a) à pagar ao(à) autor(a), a importância de **R\$ 12.732,20**, com correção monetária a partir do ajuizamento da ação, e juros legais desde a citação. 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:

Adv. Requerente: Natália Pereira Lima

Requerido:

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