



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1006864-66.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **MARIA BONI LUCIA**  
 Requerido: **RICARDO DE OLIVEIRA VELTRONE e outro**

Juiz de Direito: **Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

**MARIA BONI LÚCIA** propôs ação de cobrança em face de **RICARDO DE OLIVEIRA VELTRONE** e **RENATA DE OLIVEIRA VELTRONE**. Aduziu que é proprietária do imóvel residencial situado nesta cidade, "com frente para" rua Marcolino Lopes Barreto, nº 2.251, e que firmou contrato de locação em 25 de novembro de 2010 com o primeiro requerido, para fins comerciais, tendo como fiadora e principal pagadora a segunda requerida. No entanto, ao término da relação "ex locato", a requerida constatou, mediante laudo de vistoria, que o imóvel se encontrava em estado de depreciação ou seja, o requerido não procedeu com os reparos de sua obrigação. A requerida mandou executar os reparos necessários com recursos próprios, totalizando R\$ 5.651,21. Requereu o valor atualizado gasto.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 09/62.

A requerida, citada (fl. 86), não contestou o pedido (fl. 88), razão pela qual a requerente sustentou à revelia (fl. 97).

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

O feito prescinde de dilação probatória ou diligências, estando apto a julgamento, consoante artigo 355, inciso II, do Novo Código de Processo Civil.

Nesse sentido, importante consignar que predomina a prudente discricção do magistrado no exame da necessidade ou não da produção de outras provas, seja em audiência ou em perícia, ante as circunstâncias de cada caso concreto (Resp. 3.047-ES, Rel. Min. Athos Carneiro, 4ª Turma).

Indo adiante, trata-se de demanda em que as partes firmaram contrato de locação porém, com seu término, o réu (ex-inquilino) desocupou o imóvel, mas não o deixou em condições passíveis de nova locação. A autora (ex-locadora) realizou os



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

consertos necessários, vindo a juízo pedir o ressarcimento.

Na espécie, conquanto regularmente citados (fl. 86), os requeridos quedaram-se absolutamente inertes em apresentar defesa tornando, assim, aplicáveis, na hipótese dos autos, os efeitos da revelia.

Frise-se, ainda, que a requerida Renata de Oliveira Veltrone representa judicialmente o réu Ricardo de Oliveira Veltrone, conforme cláusula X, item 8º, do contrato de locação de fls. 23/26, bastando somente a sua citação, posto que consta da peça exordial e do contrato que ela representa o outro requerido, sobre o que não houve qualquer impugnação.

E nos termos do artigo 344, do Código de ritos: "Se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão revel verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor".

De observar-se, contudo, que a revelia não implica necessariamente a procedência da ação, já que apenas faz presumir verdadeiros os fatos narrados na inicial, o que não impede ao julgador à análise livre do direito aplicável ao caso "sub judice".

Pois bem; a relação locatícia está devidamente demonstrada pelo contrato entabulado entre as partes, consoante fls. 23/26.

Nos termos do art. 23, inciso III, da Lei nº 8.245/91, era obrigação do inquilino devolver o imóvel no estado em que recebeu, salvo deteriorações comuns de seu uso.

Ademais, restou demonstrada a verossimilhança das alegações da autora, haja vista que os autos contam com a juntada de laudo técnico realizado por engenheiro (fls. 27/53), que demonstra vários problemas no imóvel quando finda a locação, bem como os gastos com a sua adequação para uso.

Assim, e considerando que todas as despesas se encontram dentro da razoabilidade, sendo condizentes com o que deve ser exigido ao término de uma locação, impõe-se o ressarcimento da autora.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial, e extingo o feito com exame do mérito, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para condenar os requeridos ao pagamento, à autora, de R\$ 5.651,21, que



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

deverá ser corrigido monetariamente pela tabela do TJ/SP desde o ajuizamento da demanda, com juros de mora de 1% desde a citação.

Sucumbentes, arcarão os requeridos com custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10 % sobre o valor da causa.

Oportunamente, archive-se.

P.R.I.

**MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL**  
Juiz de Direito  
(assinado digitalmente)

São Carlos, 09 de maio de 2016.

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