



**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: **0003933-39.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **ANTONIO DONIZETTI DE ALMIEDA LEME, CPF 049.518.818-29 - Desacompanhado de Advogado**  
 Requerido: **JOÃO GUILHERME GALVÃO BARROS, CPF 385.787.668-90 - e Fernando Galhardo – CPF nº 301.003.148-30 - ambos desacompanhados de Advogado**

Aos 24 de outubro de 2017, às 15:00h, 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. 1º Juiz de Direito Auxiliar Dr. DANIEL FELIPE SCHERER BORBOREMA**, 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, todos desacompanhados de advogados. Presentes também as testemunhas do autor, Srs. Sebastião, Jean e Izabel e as dos réus, Sr<sup>as</sup>. Rosemary, Cristiane e Rosana. 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. A seguir, o MM. Juiz reputou pertinente oitiva das partes. **O autor alegou que no final das contas, após a locação, pintou somente a parte interna da casa, gastando cerca de R\$ 690,00 com material, não gastando com mão-de-obra. Diz que não efetuou a pintura da parte externa por falta de recursos. Acrescenta que pintou a casa uns 6 ou 7 meses antes de os réus mudarem. No período em que os réus estiveram no imóvel, "piorou um pouco mais", porque os réus ficaram um ano, um ano e dois meses, mais ou menos. Os réus aduziram que quando entraram na casa já havia vários defeitos na pintura, por exemplo marca da cama encostada no quarto, furos na parede (devido a fios que havia por conta de computadores), teias de aranha pintadas junto com a tinta, quando ia lavar caía um pedaço de tinta. Na janela do quarto do casal já tinha uma parte só no reboque em razão de uma extensão. Na cozinha e lavanderia já havia furos dos armários do autor, e na sala furos das cortinas. Deixaram a casa no estado em que estava quando receberam o imóvel. Colhidos os depoimentos pessoais, foi proferida a seguinte sentença: “VISTOS. Dispensado o relatório, nos termos do art. 38, da Lei 9099/95. Decido. A ação é improcedente. O art. 23, III da Lei do Inquilinato dispõe que o locatário é obrigado a “restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal”. No presente caso, verificamos que no início da locação não foi realizada de fato uma vistoria que pudesse identificar exatamente o estado da pintura. Ou pelo menos não foi documentada de modo minimamente satisfatório. Consta, no Item IV, Objeto da Locação, que havia a pintura, mas não se diz o seu estado (item “c”). Já na Cláusula Primeira, menciona-se que o imóvel deve ser restituído “com pintura interna e externa nas mesmas cores originais”, nada constando a propósito do estado da pintura em si. Quando se diz “perfeito estado de conservação e limpeza”, no início da frase, não parece que a menção ali (antes da vírgula) está se referindo também à pintura. A menção ao “perfeito estado” no parágrafo segundo da mesma cláusula mostra-se de fato totalmente vaga e imprestável para o presente processo. Essas circunstâncias não favorecem o autor, pois era ônus seu garantir a realização de uma vistoria capaz de registrar as condições do imóvel. No mais, tem-se nos autos depoimentos testemunhais que também sinalizam em sentido contrário ao afirmado pelo autor, indicando que não houve qualquer comprometimento da pintura ao longo do período de ocupação pelos réus. Com efeito, as**



**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

*testemunhas Rosemary Nascimento da S. Fermino e Rosana Lozano Ferro Rios indicam que quando o imóvel foi alugado a pintura já não estava condições comprometidas. Esse fato é corroborado pelo depoimento do próprio autor na presente data, ao relatar que pintou o imóvel quando ainda estava morando no local, meses depois mudou-se e só então o alugou aos réus. Ora, tal narrativa coaduna-se com o afirmado pelos réus no sentido de que imperfeições da pintura já foram deixadas pelo próprio autor, por exemplo furos de armários, marca da cama na parede do quarto, etc. Não há dúvida de que o autor pintou a casa com a saída do réus (como narrado pela testemunha Sebastião Ferrari): o problema está em a prova não indicar que a necessidade de pintar a casa foi devido ao seu uso pelos réus, apontando, ao contrário, no sentido de que já vinha desde antes de eles alugaram o imóvel. Esse contexto não permite a procedência da ação, ainda que haja um elemento probatório isolado – vago depoimento de Jean Marcos Lopes Rodrigues, que ajudou o autor a fazer a mudança deste, afirmando que "a pintura estava excelente, interna e externamente" – em sentido contrário. Elemento, como mencionado, isolado, e portanto incapaz de reverter as provas opostas, acima examinadas. Ante o exposto, julgo improcedente a ação. Deixo de condenar o autor 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:

Requerido:

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