


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1008754-40.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Marcio Roberto Moraes Masson**
 Requerido: **Waldemar Turati Júnior**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

MARCIO ROBERTO MORAES MASSON, já qualificado, propôs a presente ação de repetição de cobrança em face de WALDEMAR TURATI JUNIOR, também qualificado, alegando que o réu, na condição de seu locatário, após ter desocupado o imóvel por força de sentença de despejo prolatada pelo Juízo da 1ª Vara Cível nos autos do processo nº 1004733-21.2015, teria deixado de realizar a pintura do imóvel, bem como arcar com as despesas referentes à confecção do painel de lona que existia no local no início da locação, de modo que requereu a condenação do réu ao pagamento da importância de R\$7.708,00 com os acréscimos legais.

O réu contestou o pedido alegando, em preliminar, conexão da presente demanda com a ação de despejo que ainda tramita pela 1ª Vara Cível, na qual proposta reconvenção, destacando não houvesse previsão contratual para a entrega de lona, até porque recebera o imóvel sem tal utensílio, impugnando ainda as contas do autor porquanto baseadas num único orçamento ao invés de três, aduzindo ainda que a pintura do imóvel teria sofrido desgaste natural como consequência do tempo, pugnando pela improcedência da ação.

Em réplica, o autor assevera que é dever do locatário restituir o bem nas mesmas condições em que o recebeu, reiterando, no mais, as alegações contidas na inicial.

É o relatório.

DECIDO.

Com o devido respeito ao réu, a ação de despejo não guarda conexão com a presente, porquanto, como destacado na inicial, as despesas referentes aos danos no imóvel não são objeto daquele pedido, de modo que não há razão de fato ou de direito para a reunião dos processos, cuja decisão em separado não implica em risco algum, até porque já ocorrida a desocupação do prédio, conforme termo que por cópia se acha acostado às fls. 22 destes autos.

No mérito, temos que a obrigação do réu em restituir do imóvel devidamente reparado, notadamente com nova pintura, consta expressamente do contrato, a propósito da taxativa redação da *cláusula 24ª* (fls. 19).

Quanto à questão envolvendo a lona do painel de anúncios do imóvel, as inúmeras fotos acostadas às fls. 25/42 não deixam dúvidas de que se trata de equipamento que equipava o imóvel quando iniciada a locação e que, ao seu término, já se achava destruído.

Não cabe ao autor, porém, o direito de ver-se indenizado pelo valor de uma lona nova, na medida em que a fotografia de fls. 30 e fls. 31 deixam ver se tratasse de lona usada, ainda que em bom estado de conservação.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

À vista dessas considerações, cumprirá reduzida à metade (1/2) a estimativa feita pelo autor para o valor dessa lona.

No que diz respeito à impugnação que o réu faz aos valores apontados pelo autos em seus orçamentos, não há como refutá-los pela simples alegação de que deveriam constar de três (03) orçamentos.

Como se sabe, "*a impugnação genérica ao laudo é inteiramente inócua*" (Ap. n. 455.047-5/00 - Segundo Tribunal de Alçada Civil - votação unânime - MAGNO ARAÚJO, Relator¹), principalmente quando "*não coloca em dúvida, de forma séria, a idoneidade da empresa que forneceu o orçamento*" ou "*as notas fiscais que instruem o pedido*" (Ap. n. 989.552-7 - Terceira Câmara. Primeiro Tribunal de Alçada Civil - votação unânime - SALLES VIEIRA, Relator²), orçamentos estes cujo conteúdo, por sua vez, "*mostram-se conforme os danos causados*" (Ap. n. 982.954-3 - Oitava Câmara. Primeiro Tribunal de Alçada Civil - votação unânime - MÁRCIO FRANKLIN NOGUEIRA, Relator³).

Portanto, ao contrário do que postula o réu, cumpria a ele, impugnante, e não ao autor, instruir sua postulação com outros orçamentos.

O réu tinha à sua disposição as empresas do ramo para, fornecendo-lhe orçamentos do mesmo produto a preço inferior, demonstrar a disparidade.

Na medida em que não o faz, cumpre tomar-se a impugnação, genérica que é, como protelatória, razão pela qual fica afastada.

O pedido de indenização referente à pintura do imóvel tem o valor de R\$ 3.608,00 conforme consta de fls. 03 da inicial, de modo que fica acolhido.

Quanto ao custo da lona, o mesmo item da inicial estima seu custo em R\$ 4.100,00 e, como acima analisado, deverá dito valor ser reduzido pela metade (1/2), atento ao estado médio de uso e conservação da peça ilustrada às fls. 30/31, de modo que o pedido fica acolhido pelo valor de R\$ 2.050,00.

A condenação soma, portanto, R\$ 5.658,00, valor que deverá ser acrescido de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos desembolsos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

O réu sucumbe na quase integralidade do pedido, de modo que deverá arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, percentual que já observa a parcial sucumbência do autor.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que CONDENO o réu WALDEMAR TURATI JÚNIOR a pagar ao autor MARCIO ROBERTO MORAES MASSON a importância de 5.658,00 (*cinco mil seiscentos e cinquenta e oito reais*), acrescida de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos desembolsos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação. E CONDENO o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

P.R.I.

São Carlos, 07 de março de 2016.

Vilson Palaro Júnior

¹ JTACSP - Volume 160 - Página 259.

² LEX - JTACSP - Volume 190 - Página 176.

³ LEX - JTACSP - Volume 192 - Página 361.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

Juiz de Direito

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