



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000270-02.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Ricetti Empreendimento e Administração Ltda.**
 Requerido: **Marilena Marcatto Buzzo e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A autora Ricetti Empreendimento e Administração Ltda. propôs a presente ação contra os réus Marilena Marcatto Buzzo, José Ubaldo Buzzo e Guilherme Perroni Buzo, requerendo a condenação destes no pagamento da quantia de R\$ 30.000,00.

Os réus, em contestação de folhas 46/52, requereram a improcedência do pedido, alegando: a) que ao início da locação os imóveis locados apresentavam vários vidros quebrados, banheiros quebrados, aparelhos sanitários quebrados, a parte elétrica estava em funcionamento irregular e a pintura se encontrava irregular; b) que durante o período de locação foram quebradas três paredes e foi construída uma rampa de concreto, contudo, no ato da entrega, as três paredes foram fechadas, foram requadradas todas as colunas danificadas, a rampa de concreto foi retirada, a parte elétrica foi reparada; c) que a autora não realizou laudo de vistoria nem no início e nem no término da locação; d) que é imprescindível que o locador demonstre por meio do laudo de vistoria final, com a assinatura dos locatários e fiadores os alegados reparos, ou, ao menos, comprove as suas notificações para acompanhamento; e) que resta impugnado, ainda, o valor apresentado para conserto dos barracões, uma vez que não há nos autos discriminação dos serviços realizados, tampouco nota fiscal emitida com os materiais usados nas obras, bem como orçamentos.

Réplica de folhas 57/60.

Relatei. Decido.

1000270-02.2016.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Passo ao julgamento antecipado da lide nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil.

De início, defiro os benefícios da justiça gratuita aos corréus, ante os documentos de folhas 65/66. Anote-se.

Aduz a autora que, mediante contrato escrito, locou para o corréu Guilherme Perroni Buzzo, tendo como fiadores os corréus José Ubaldo Buzzo e Marilena Marcatto Buzzo, um imóvel não residencial situado na Rua Bernardino Fernandes Nunes, 635, Bloco 01, barracão 15, e Bloco 02, barracão 23, com início em 01/10/2013 e término em 30/11/2014, pelo valor mensal atual de R\$ 4.000,00. Todavia, o imóvel não foi entregue como deveria, necessitando dos seguintes reparos: fechamento de três paredes, requadramento de todas as colunas, retirada de rampa de concreto, limpeza geral, colocação de vários vidros, restauração dos banheiros, troca de aparelhos sanitários, pintura geral, restauração da parte elétrica e reforma do piso. Para a recuperação do imóvel, a autora dispendeu a quantia de R\$ 30.000,00. Aduz que, quando do início da locação, os imóveis encontravam-se em perfeito estado de conservação, sem os danos especificados.

Todavia, a autora não cuidou em elaborar laudo de vistoria nem no início da locação e nem no término, a fim de comprovar o estado em que se encontravam os barracões no início e ao término da locação, nem ao menos a notificação dos réus para acompanhamento da vistoria final.

A autora instruiu a inicial tão somente com os recibos de folhas 10/12 que providenciou unilateralmente para, com base neles, buscar o ressarcimento dos alegados danos.

Sem as vistorias de entrada e de saída dos ocupantes do imóvel locado não há paradigma confiável a ser adotado que ensejasse a procedência do pedido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Não há como transferir aos réus esse ônus, competindo ao autor comprovar os fatos constitutivos de seu direito, a teor do que dispõe o artigo 373, I, do Código de Processo Civil.

Nesse sentido:

CIVIL. LOCAÇÃO. REPARAÇÃO DE DANOS CAUSADOS AO IMÓVEL. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. INQUILINOS NÃO INTIMADOS A PARTICIPAR DA VISTORIA FINAL. DISPENSA DA PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL. AUSÊNCIA DE PROVA SEGURA QUE DEVE SER TOMADA EM PREJUÍZO DOS SENHORIOS (ART. 333, I, CPC/73). 1. Tecidas as ponderações necessárias à compreensão da controvérsia, inicialmente registre-se que a necessidade de consignação judicial das chaves é reveladora de acirramento entre as partes ao final da locação. Destarte, embora o não comparecimento dos inquilinos à vistoria final pudesse decorrer deste estado anímico alterado, forçoso concluir que a tese de prévia tentativa de intimação não restou demonstrada. 2. Por outro lado, impugnadas as conclusões expressadas no laudo de vistoria produzido unilateralmente pela administradora da locação, resta que aos senhorios cabia o ônus de produzir prova dos fatos constitutivos do direito. Destarte, "não tendo sido realizada a produção antecipada de provas e não havendo nos autos prova convincente da materialidade e origem dos danos, a ação de cobrança deve ser julgada improcedente". 3. Registre-se, por fim, que as fotografias juntadas aos autos não permitem concluir a existência de danos passíveis de apreciação ictu oculi, daí por que a dispensa na produção de prova pericial (fls. 110) deve ser tomada em prejuízo dos locadores. 4. Recurso improvido. (Apelação 1038803-84.2014.8.26.0506 Relator(a): Artur Marques; Comarca: Ribeirão Preto; Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 06/06/2016; Data de registro: 06/06/2016).

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – Cobrança – pretensão julgada parcialmente procedente – Cerceamento da defesa não configurado – Danos causados ao imóvel – Ausência de vistoria inicial e final capaz de autorizar conclusão segura sobre o real estado do imóvel – Ressarcimento a esse título incabível – Encargos da sucumbência redistribuídos – Recurso parcialmente provido (Apelação 4009328-19.2013.8.26.0554 Relator(a): Sá Duarte; Comarca: Santo André; Órgão julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 23/05/2016; Data de registro: 24/05/2016).

LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL Pretensão indenizatória julgada parcialmente procedente Danos ao imóvel locado apurados ao final da locação Ausência de vistoria que inviabiliza conclusão segura sobre o real estado do bem naquele momento Pretensão deduzida na inicial que se tem por improcedente Recurso provido para esse fim (Apelação 0011239-32.2012.8.26.0664 Relator(a): Sá Duarte; Comarca: Votuporanga;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Órgão julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 24/02/2014; Data de registro: 25/02/2014).

Diante do exposto, rejeito o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno a autora no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor atribuído à causa, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária desde a distribuição e juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 25 de julho de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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