



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS  
2ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - VERGUEIRO  
RUA VERGUEIRO, 835, São Paulo - SP - CEP 01504-001

**SENTENÇA**

Processo nº: **1003663-18.2025.8.26.0016**  
Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Locação de Imóvel**  
Requerente: **Guilherme Sthefer Henrique de Oliveira**  
Requerido: **Gp Empreendimentos e Participações Ltda**

**Juiz(a) de Direito: Dr(a). ELISA LEONESI MALUF**

Vistos.

Dispensado o relatório nos termos do art. 38 da Lei nº 9.099/1995.

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, uma vez que a matéria debatida é preponderantemente de direito e as provas documentais apresentadas são suficientes para o deslinde da causa, sendo desnecessária a produção de outras provas em audiência.

Afasto a preliminar de incompetência suscitada pela requerida, fundada na alegada necessidade de produção de prova pericial técnica complexa.

A controvérsia instaurada nos autos é singela e circunscrita à verificação da existência - ou não - de danos indenizáveis em imóvel locado, bem como à responsabilidade pelo custeio de supostos reparos após a devolução das chaves. Trata-se, portanto, de matéria compatível com o rito dos Juizados Especiais, nos termos dos artigos 2º e 3º da Lei nº 9.099/95, não se evidenciando complexidade técnica apta a afastar a competência deste Juízo.

A prova necessária à formação do convencimento judicial é eminentemente documental, já estando integralmente produzida nos autos, consistindo em contrato de locação, laudos de vistoria de entrada e saída, fotografias e comprovantes de despesas. A análise dessas provas prescinde de conhecimento técnico especializado, sendo perfeitamente possível ao magistrado, com base nas regras de experiência comum e no exame crítico dos documentos apresentados, aferir se os alegados danos extrapolam o desgaste natural do uso do imóvel.

Cumprе salientar, ademais, que a alegação de necessidade de perícia não pode ser utilizada como estratégia processual para deslocar artificialmente a competência do Juizado Especial, sobretudo quando a própria requerida, em momento anterior, promoveu a cobrança extrajudicial dos valores controvertidos com base exclusivamente em laudos e fotografias



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS**  
**2ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - VERGUEIRO**  
**RUA VERGUEIRO, 835, São Paulo - SP - CEP 01504-001**

unilaterais. Não é coerente sustentar, em juízo, que tais elementos seriam insuficientes para o julgamento da causa, após tê-los considerado adequados para fundamentar a cobrança.

Outrossim, ainda que se cogitasse da produção de prova pericial, esta se revelaria manifestamente inócua no caso concreto. O imóvel foi desocupado em janeiro de 2025, havendo notícia de realização de reparos e da provável alteração de seu estado fático, circunstâncias que inviabilizam a reconstrução fiel das condições existentes à época da entrega das chaves. A realização de perícia judicial meses após os fatos não contribuiria para o esclarecimento da controvérsia, afrontando os princípios da celeridade e da economia processual que regem o microsistema dos Juizados Especiais.

Dessa forma, inexistindo complexidade técnica relevante e sendo suficiente a prova documental já produzida, rejeito a preliminar, reconhecendo a plena competência deste Juizado Especial Cível para o julgamento da demanda.

A relação jurídica entre as partes é incontroversa, assim como a rescisão antecipada do contrato de locação e a data da entrega das chaves, ocorrida em 30/01/2025. A controvérsia restringe-se à exigibilidade da cobrança do valor de R\$ 2.570,00, referente a supostos reparos de pintura, vidraçaria e limpeza, bem como à validade da consignação do valor incontroverso efetuada pelo autor.

Inicialmente, cumpre examinar a prova apresentada pela requerida para justificar a cobrança dos alegados danos. O laudo de vistoria final foi elaborado de forma unilateral, sem a participação ou assinatura do locatário, circunstância que reduz significativamente sua força probatória para fins de imputação de danos ao imóvel.

A jurisprudência consolidada do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo é firme no sentido de que a vistoria final realizada sem a presença do locatário, ainda que este tenha sido previamente notificado, compromete a observância do contraditório, princípio essencial para legitimar a pretensão indenizatória por supostos danos ao imóvel. Nessas hipóteses, o laudo unilateral não se presta, por si só, a comprovar que as avarias apontadas decorrem de mau uso imputável ao inquilino, sobretudo quando inexistente prova técnica imparcial.

Nesse sentido, já decidiu esta Corte:

*“Laudo de vistoria final elaborado unilateralmente. Quebra do princípio do contraditório. Ausência, ademais, de comprovação dos gastos supostamente realizados para o reparo. Condenação indevida.”*  
*(TJSP, Apelação nº 1004230-15.2022.8.26.0320, Rel. Desª Cristina Zucchi, 34ª Câmara de Direito Privado, j. 30/11/2023).*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS**  
**2ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - VERGUEIRO**  
**RUA VERGUEIRO, 835, São Paulo - SP - CEP 01504-001**

No caso concreto, as fotografias apresentadas pela locadora - notadamente aquelas referentes a suposta “sujeira” ou “manchas” em sofá e cadeiras - não demonstram, de forma inequívoca, a ocorrência de mau uso, especialmente porque não possuem padronização de iluminação, ângulo ou resolução, limitando-se a revelar, quando muito, sinais compatíveis com o uso normal do bem. Fotografias unilaterais, desacompanhadas de perícia judicial ou vistoria conjunta, não constituem prova robusta apta a afastar a presunção de desgaste natural.

Cumpra lembrar que o artigo 23, inciso III, da Lei nº 8.245/91 não impõe ao locatário a obrigação de devolver o imóvel absolutamente isento de deteriorações, mas apenas de restituí-lo no estado em que recebeu, ressalvadas aquelas decorrentes do uso normal. Assim, para que se possa exigir ressarcimento por danos, é imprescindível a demonstração de que as avarias ultrapassam esse limite, o que, em regra, demanda vistoria conjunta ou prova pericial imparcial, inexistentes nos autos.

Superada a fragilidade probatória do laudo unilateral, passa-se à análise do tempo de ocupação do imóvel e da natureza dos desgastes apontados. O contrato de locação vigorou por exíguo período de aproximadamente 90 (noventa) dias, tendo o imóvel sido ocupado por uma única pessoa. À luz das regras de experiência comum, expressamente admitidas pelo artigo 5º da Lei nº 9.099/95, e do disposto no artigo 23, inciso III, da Lei nº 8.245/91, não se revela razoável exigir do locatário a realização de repintura ampla do imóvel ou de limpeza extraordinária após tão curto lapso temporal, na ausência de prova cabal de vandalismo ou avarias graves, como rabiscos profundos, buracos ou danos estruturais, o que não se verifica nas fotografias juntadas aos autos.

A jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo tem reiteradamente reconhecido que a simples existência de manchas, riscos superficiais ou desgaste na pintura não configura dano indenizável, mas sim consequência natural do uso regular do imóvel, especialmente quando inexistente vistoria conjunta ou prova técnica imparcial. Exigir pintura nova nessas circunstâncias implica transferir ao locatário custos de manutenção ordinária, que incumbem ao proprietário.

Nesse sentido, já decidiu esta Corte:

*“A obrigação de realizar pintura completa não pode ser imposta ao locatário, pois configuraria enriquecimento sem causa do locador, que busca transferir ao inquilino custos de manutenção do imóvel, salvo prova de que o bem foi recebido em estado de pintura nova.x (TJSP, Apelação nº 1058779-87.2021.8.26.0100, Rel. Des. Monte Serrat, 30ª Câmara de Direito Privado, j. 26/04/2024).*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS**  
**2ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - VERGUEIRO**  
**RUA VERGUEIRO, 835, São Paulo - SP - CEP 01504-001**

No caso em exame, não há demonstração de que o imóvel tenha sido entregue ao autor com pintura nova, tampouco de que os alegados danos extrapolem o desgaste natural compatível com o curto período de ocupação. Ao revés, a prova produzida limita-se a laudo unilateral e fotografias inconclusivas, insuficientes para afastar a regra legal segundo a qual o desgaste natural é de responsabilidade do locador. A imposição de custos elevados de pintura e limpeza extraordinária ao locatário, nessas condições, configuraria enriquecimento sem causa, vedado pelo ordenamento jurídico, pois permitiria à locadora a renovação estética do imóvel às expensas de quem o utilizou por período mínimo e sem comprovação de mau uso.

No que concerne à consignação em pagamento, o autor demonstrou inequívoca boa-fé ao depositar judicialmente o valor de R\$ 6.201,14, correspondente ao aluguel proporcional e à multa rescisória, valores que reconheceu como devidos. A requerida, em contestação, não se opôs ao levantamento da quantia, limitando a controvérsia aos valores referentes aos reparos, razão pela qual deve ser reconhecida a quitação das obrigações contratuais incontroversas, afastando-se quaisquer efeitos da mora.

Por fim, o pedido contraposto formulado pela requerida não comporta acolhimento.

Ao optar por explorar economicamente a locação de imóvel residencial mobiliado, a requerida assume os riscos inerentes à atividade econômica, inclusive aqueles relacionados ao desgaste natural dos bens e à necessidade de manutenção ordinária decorrente do uso regular pelo locatário. Tal circunstância é inerente ao próprio modelo contratual adotado, não sendo juridicamente admissível transferir ao inquilino, de forma automática, os custos de conservação que decorrem do uso normal do imóvel, sobretudo após curtíssimo período de ocupação.

Nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, incumbia à requerida o ônus de provar, de forma robusta e inequívoca, a ocorrência de dano extraordinário, imputável ao autor, bem como o nexo causal entre tal conduta e os valores despendidos com os reparos alegados. Todavia, como amplamente examinado, a prova produzida limita-se a laudo de vistoria unilateral, fotografias inconclusivas e recibos de despesas, elementos que, isoladamente, não são aptos a demonstrar a existência de mau uso grave, vandalismo ou dano doloso por parte do locatário.

Cumprido destacar que a simples comprovação de gastos realizados pela locadora não se confunde com a prova de dano indenizável. O ordenamento jurídico não autoriza que despesas assumidas unilateralmente pelo locador - ainda que efetivamente realizadas - sejam automaticamente imputadas ao locatário, sem demonstração de que tais custos decorrem de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS**  
**2ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - VERGUEIRO**  
**RUA VERGUEIRO, 835, São Paulo - SP - CEP 01504-001**

conduta ilícita ou culposa deste último. Admitir o contrário significaria legitimar a transferência irrestrita de despesas de manutenção ao inquilino, esvaziando o conteúdo do artigo 23, inciso III, da Lei nº 8.245/91 e violando o equilíbrio contratual.

Além disso, o acolhimento do pedido contraposto implicaria, na prática, recompor financeiramente a locadora por investimentos de manutenção ou requalificação do imóvel, realizados após a devolução das chaves, sem base probatória suficiente para imputação de responsabilidade ao autor. Tal solução configuraria enriquecimento sem causa, vedado pelo ordenamento jurídico, ao permitir que a requerida promovesse a renovação estética e funcional do bem às expensas de quem o utilizou por período mínimo e sem comprovação de mau uso.

Por fim, registre-se que o pedido contraposto, tal como formulado, pretende subverter a lógica do microsistema dos Juizados Especiais, deslocando ao locatário o risco do empreendimento e invertendo, indevidamente, o ônus probatório. Ausente prova técnica idônea e imparcial a demonstrar dano extraordinário imputável ao autor, impõe-se a improcedência integral do pedido contraposto, bem como a manutenção da tutela de urgência anteriormente concedida.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a pretensão deduzida na inicial e **IMPROCEDENTE** o pedido contraposto formulado pela requerida, extinguindo o processo com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para:

**a) DECLARAR** rescindido o contrato de locação celebrado entre as partes, com efeitos a partir da data da entrega das chaves, em **30/01/2025**;

**b) DECLARAR A INEXIGIBILIDADE** do débito no valor de **R\$ 2.570,00** (dois mil, quinhentos e setenta reais), bem como de **qualquer outro montante** cobrado a título de reparos de **pintura, vidraçaria e limpeza** decorrentes da vistoria de saída e objeto da presente lide;

**c) DECLARAR** quitadas as obrigações locatícias incontroversas (aluguel proporcional e multa rescisória), em razão da **consignação judicial** realizada, e **AUTORIZAR**, desde já, a expedição de **Mandado de Levantamento Eletrônico (MLE)** em favor da requerida, **GP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, relativamente ao valor original de **R\$ 6.201,14** (fls. 98/99);

**d) CONFIRMAR E TORNAR DEFINITIVA** a tutela de urgência anteriormente concedida (fls. 100/101), determinando que a requerida **se abstenha de promover a inclusão do nome do autor em cadastros de inadimplentes**, relativamente aos fatos discutidos nestes autos, sob pena de multa a ser oportunamente fixada em caso de descumprimento.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS**  
**2ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - VERGUEIRO**  
**RUA VERGUEIRO, 835, São Paulo - SP - CEP 01504-001**

Sem custas e honorários advocatícios nesta fase processual, nos termos do artigo 55 da Lei nº 9.099/95.

Eventual pedido de gratuidade judiciária formulado e não apreciado no decorrer do processo ou nesta sentença será analisado caso interposto recurso.

Para tanto, deverá a parte recorrente justificar seu pedido demonstrando, por meio de documentação idônea, estar em situação que se enquadra nas hipóteses da Lei nº 1.060/1950, por meio da juntada de:

- i)* cópia da carteira de trabalho e comprovante de rendimentos atual;
- ii)* extratos bancários dos últimos dois meses de **todas as contas bancárias** registradas no CPF da parte recorrente, conforme comprovado mediante extrato do Sistema Registrato do Banco Central;
- iii)* cópia das três últimas declarações do Imposto de Renda ou declaração de isenção assinada pela parte (sujeita às penas do crime de falsidade); e de
- iv)* caso não junte holerite, deverá juntar declaração assinada de próprio punho de que não exerce atividade empresária e de que não é sócia de sociedade (em caso contrário, deverá juntar extrato completo da Junta Comercial e último balanço, última declaração de Imposto de Renda e última Demonstração de Resultado do Exercício da respectiva empresa).

Frise-se que os documentos devem ser completos, identificando nome e CPF a que se referem, bem como banco e dados das contas, não sendo aceitos para tanto *prints* de tela de celular de aplicativos de banco em que não é possível aferir a quem se refere a conta, tampouco a integralidade das informações constantes na imagem.

Documentos com informações sigilosas como extratos bancários e declaração de imposto de renda devem ser categorizados como "documentos sigilosos" quando da juntada aos autos pelo protocolo digital.

**O não cumprimento das determinações acima, total ou parcialmente, acarretará o indeferimento do pedido de concessão dos benefícios da gratuidade judiciária com a consequente necessidade do recolhimento do preparo recursal.**

Em observância ao Comunicado Conjunto nº 373/2023, da Presidência do Tribunal de Justiça e da Corregedoria Geral da Justiça, transcrevo o disposto no Comunicado CG nº 1530/2021, item 12, acerca do recolhimento do preparo recursal nos Juizados Especiais, com as atualizações decorrentes do Comunicado Conjunto nº 951/2023 da Presidência do Tribunal de Justiça e da Corregedoria Geral da Justiça: "No sistema dos Juizados Especiais, em caso de interposição do Recurso Inominado, deverá ser elaborada certidão antes da remessa dos autos ao



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS**  
**2ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - VERGUEIRO**  
**RUA VERGUEIRO, 835, São Paulo - SP - CEP 01504-001**

Colégio Recursal."

O preparo corresponderá:

- a) à taxa judiciária de ingresso, no importe de **1,5%** sobre o valor atualizado da causa ou **2%**, **quando se tratar de execução de título extrajudicial**, para **recursos interpostos a partir de 03/01/2024**, observado o **valor mínimo de 5 UFESPs, a ser recolhida na guia DARE**; devendo, a parte recorrente, no momento do peticionamento, valer-se da funcionalidade que permite a **indicação do número da guia DARE**, para que assim seja realizada a vinculação e a "queima" automática da guia (Comunicado Conjunto nº 881/2020 da Presidência do Tribunal de Justiça e da Corregedoria Geral da Justiça; Comunicado CG nº 1079/2020; e art. 1.093, § 5º, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça);
- b) à taxa judiciária de preparo, no importe de 4% sobre o valor fixado na sentença, se líquido, ou sobre o valor fixado equitativamente pelo magistrado, se ilíquido, ou ainda 4% sobre o valor atualizado atribuído à causa na ausência de pedido condenatório, por meio de DARE, observado o valor mínimo de 5 UFESPs;
- c) às despesas processuais, tais como aquelas atinentes ao envio de citações e intimações pela via postal, utilização de sistemas conveniados, publicação de editais etc. (recolhidas na Guia FEDTJ) e diligências do oficial de justiça (recolhidas em GRD).
- d) em caso de ter sido realizada audiência de conciliação, **ao valor referente aos honorários do conciliador** fixado em R\$ 82,41 (oitenta e dois reais e quarenta e um centavos), com fundamento legal nos artigos 55 da Lei nº 9.099/1995, 13 da Lei nº 13.140/2015 e 169, § 1º, do Código de Processo Civil, regulamentados pelas Resoluções números 809/2019 do TJSP e 125/2010 do CNJ, valor este que também é considerado como despesa processual. **O pagamento do conciliador será feito mediante depósito judicial, juntando-se o comprovante nos autos.**

O preparo será recolhido de acordo com os critérios acima estabelecidos, **independentemente de cálculo elaborado pela serventia**, que apenas será responsável pela conferência dos valores e elaboração da certidão para juntada aos autos.

Aos advogados interessados está disponível na página da internet deste Tribunal planilha para elaboração do cálculo do preparo, a partir da aba "Institucional" → "Primeira Instância" → "Cálculos de Custas Processuais" → "Juizados Especiais - Custas e Despesas" →



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS  
2ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - VERGUEIRO  
RUA VERGUEIRO, 835, São Paulo - SP - CEP 01504-001

"Planilhas elaborada para cálculos relativos a custas e despesas no âmbito dos juizados especiais"

→ "1. Planilha Recurso Inominado" ou diretamente pelo *link*:  
<https://www.tjsp.jus.br/Download/SPI/CustasProcessuais/1.PlanilhaRecursoInominado.xls>

Na planilha estão relacionados os *links* para emissão da guia de recolhimento da taxa judiciária (DARE), das despesas processuais (FEDTJ) e das diligências de Oficial de Justiça (GRD).

Dúvidas poderão ser dirimidas exclusivamente pela Central de Suporte aos Usuários de Sistemas do TJSP, disponível em: <https://www.suportesistemastjsp.com.br/>.

**A correta classificação do documento quando do peticionamento eletrônico confere mais agilidade na sua identificação e ao trâmite do processo, cabendo ao advogado ao cadastrar a petição por meio do link de "Petição Intermediária de 1º Grau" indicar o tipo de petição, no caso: "38002 - Recurso Inominado"; "38027 - Embargos de Declaração".**

Transitada em julgado, certifique-se e arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Paulo, 15 de janeiro de 2026.

**ELISA LEONESI MALUF**  
Juiz(a) de Direito  
(assinado digitalmente)