



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.00000004938

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1043733-50.2020.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que são apelantes MARIA MARTA ZIGGIATTI CAVALHEIRO, MARINO ZIGGIATTI, SERGIO ROBERTO LARRET CAVALHEIRO e ESPÓLIO DE LUCIA MASELLI ZIGGIATTI, é apelado COOPERATIVA DO SABER.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1043733-50.2020.8.26.0114

26ª Câmara de Direito Privado

Apelantes: Maria Marta Ziggiatti Cavalheiro, Marino Ziggiatti, Sergio Roberto Larret Cavalheiro e Espólio de Lucia Maselli Ziggiatti

Apelado: Cooperativa do Saber

Comarca: Campinas

Juiz: Eliane Cassia da Cruz

Voto nº 31710

LOCAÇÃO. Ação de cobrança. Sentença de improcedência. Interposição de apelação pelos autores. Requerimento de atribuição de efeito suspensivo à apelação interposta. Rejeição. Questão que se encontra prejudicada a esta altura do processo. Preliminar de cerceamento de defesa. Rejeição. Controvérsia desta demanda versa sobre a obrigação de a locatária, ora ré, pagar aos locadores, ora autores, importância supostamente equivalente ao custo da reparação que seria necessária à restituição dos imóveis locados aos estados em que se encontravam no início da locação em discussão. Elucidação da matéria controvertida pressupunha a apresentação de vistorias de entrada e de saída, com a participação das partes interessadas, e/ou a produção de perícias técnicas, a fim de cotejar os estados de conservação dos imóveis locados no início e no término da locação e, conseqüentemente, apurar as avarias eventualmente ocorridas no curso da relação locatícia. Pretendida produção de prova oral não se mostra necessária ao deslinde de desta causa. Afastamento da pretensão de anulação da r. sentença, pois a falta de produção de provas desnecessárias não prejudica o exercício do contraditório e da ampla defesa, e não há que se falar em nulidade sem prejuízo. Exame do mérito. Petição inicial não foi instruída com laudos de vistorias de entrada e de saída dos imóveis locados que tenham sido elaborados com participação tanto dos locadores, ora autores, como da locatária, ora ré, mas apenas com laudos de vistorias e orçamentos que foram elaborados unilateralmente pelos locadores, o que evidencia a inaptidão dos referidos documentos para amparar a pretensão de recebimento do custo de reparação dos aludidos imóveis. Produção de prova pericial não se mostra pertinente a esta altura do processo, visto que não há registro sobre os estados dos imóveis no início da locação e o longo lapso temporal transcorrido desde a desocupação dos imóveis locados, ocorrida em setembro de 2020, inviabiliza a aferição dos reais estados dos imóveis quando do término da relação locatícia. Ausência de apresentação de laudos de vistorias de entrada e de saída realizados com a participação das partes interessadas, bem como de produção de perícias contemporâneas ao início e ao término da relação locatícia. Inexistência de provas aptas a demonstrar as avarias efetivamente causadas aos imóveis locados em razão de mau uso durante a vigência da relação locatícia, razão pela qual a pretensão de recebimento do custo de reparação dos aludidos imóveis foi devidamente rejeitada, ensejando o julgamento de improcedência desta ação. Manutenção da r. sentença. Apelação não provida.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta em razão da r. sentença de fls. 230/233, que julgou improcedente a ação movida por Marino Ziggiatti e outros em face de Cooperativa do Saber - Cursos Preparatórios e Sistema Cultural de Ensino, condenando os autores ao apagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios dos patronos da ré, os quais foram arbitrados no patamar de 10% do valor da causa, com correção monetária pela tabela prática do E. TJSP desde o ajuizamento e juros de mora 1% ao mês desde o trânsito julgado.

Irresignados, os autores interpuseram apelação, sustentando, em síntese, que: deve ser atribuído efeito suspensivo ao recurso; o indeferimento da prova oral impediu a demonstração das avarias causadas aos imóveis locados, o que cerceou o seu direito de defesa; a sentença deve ser anulada, retornando os autos à origem, para que seja aberta a fase instrutória e produzida a prova oral; a locatária realizou reformas nos imóveis locados com o intuito de adaptá-los à atividade que neles seria exercida, mediante o compromisso de devolvê-los nas suas condições iniciais, mas isso não foi realizado; embora não esteja assinado pela locatária, o laudo de vistoria de entrada juntada aos autos se mostra apto a demonstra as condições iniciais dos imóveis locados; a ré não pode deixar de cumprir o seu dever legal de devolver os imóveis locados nas condições em que os referidos bens foram recebidos no início da locação; a sentença deve ser reformada, para julgar procedente a ação, condenando a ré ao pagamento da importância de R\$ 109.130,00 (fls. 236/247).

Apelação interposta tempestivamente, com recolhimento da respectiva taxa de preparo (fls. 248/249 e 282/283).

A ré apresentou contrarrazões, pugnando pelo desprovimento da apelação interposta (fls. 256/264).

A apelação ora analisada foi inicialmente distribuída à E. 34ª Câmara de Direito Privado, que não conheceu do referido recurso e determinou a sua redistribuição para esta E. 26ª Câmara de Direito Privado, em virtude de

prevenção (fls. 284/287).

Na sequência, esta apelação foi redistribuída a esta E. 26ª Câmara de Direito Privado, sob a relatoria deste magistrado (fls. 284/287).

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 269/270).

É o relatório.

Primeiramente, rejeita-se o requerimento de atribuição de efeito suspensivo à apelação interposta, pois o recurso em questão já se encontra em fase de julgamento, de sorte que, a esta altura do processo, mostra-se prejudicada a pretensão de suspensão dos efeitos da sentença recorrida até a apreciação deste apelo.

Igualmente, rejeita-se a preliminar de cerceamento de defesa.

Depreende-se dos autos que a controvérsia desta demanda versa sobre a obrigação de a locatária, ora ré, pagar aos locadores, ora autores, importância supostamente equivalente ao custo da reparação que seria necessária à restituição dos imóveis locados aos estados em que se encontravam no início da locação em discussão.

Posto isso, destaca-se que a elucidação da matéria controvertida pressupunha a apresentação de vistorias de entrada e de saída, com a participação das partes interessadas, e/ou a produção de perícias técnicas, a fim de cotejar os estados de conservação dos imóveis locados no início e no término da locação e, conseqüentemente, apurar as avarias eventualmente ocorridas no curso da relação locatícia.

Logo, nota-se que a pretendida produção de prova oral não se mostra necessária ao deslinde de desta causa.

Por conseguinte, afasta-se a pretensão de anulação da r. sentença, pois a falta de produção de provas desnecessárias não prejudica o exercício do contraditório e da ampla defesa, e não há que se falar em nulidade sem prejuízo.

Superadas tais questões, passa-se ao exame do mérito.

Compulsando os autos, verifica-se que a petição inicial não foi instruída com laudos de vistorias de entra e de saída dos imóveis locados que tenham sido elaborados com participação tanto dos locadores, ora autores, como da locatária, ora ré, mas apenas com laudos de vistorias e orçamentos que foram elaborados unilateralmente pelos locadores (fls. 32/35, 37/50 e 51/54), o que evidencia a inaptidão dos referidos documentos para amparar a pretensão de recebimento do custo de reparação dos aludidos imóveis.

Ademais, observa-se que a produção de prova pericial não se mostra pertinente a esta altura do processo, visto que não há registro sobre os estados dos imóveis no início da locação e o longo lapso temporal transcorrido desde a desocupação dos imóveis locados, ocorrida em setembro de 2020 (fls. 30), inviabiliza a aferição dos reais estados dos imóveis quando do término da relação locatícia.

Desse modo, infere-se que não houve apresentação de laudos de vistorias de entrada e de saída realizados com a participação das partes interessadas, tampouco produção de perícias contemporâneas ao início e ao término da relação locatícia, de maneira que inexistem provas aptas a demonstrar as avarias efetivamente causadas aos imóveis locados em razão de mau uso durante a vigência da relação locatícia, razão pela qual a pretensão de recebimento do custo de reparação dos aludidos imóveis foi devidamente rejeitada, ensejando o julgamento de improcedência desta ação.

De rigor, portanto, a manutenção da r. sentença.

Por fim, majoro em 1% os honorários advocatícios arbitrados em favor dos patronos da ré, conforme os termos do artigo 85, § 11, do CPC.

Ante o exposto, **nego provimento** à apelação.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator