



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000276629

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005300-42.2023.8.26.0220, da Comarca de Guaratinguetá, em que é apelante SANDRA VALERIA SOARES, é apelada IZA MIRIS PENA NEVES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observações. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 24 de março de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1005300-42.2023.8.26.0220

Comarca: GUARATINGUETÁ – 3ª Vara

Juiz: Katia Margarido Barroso

Apelante: Sandra Valeria Soares

Apelado: Iza Miris Pena Neves

LOCAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. ALEGAÇÃO DA OCORRÊNCIA DE DANOS A IMÓVEL. PROVA SUFICIENTE PARA A FORMAÇÃO DE CONVENCIMENTO QUANTO À EFETIVA OCORRÊNCIA DE MÁ UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL POR PARTE DA LOCATÁRIA. RESPONSABILIDADE CONFIGURADA, A ENSEJAR A PROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE REPARAÇÃO. ELEVAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA SUCUMBENCIAL. NECESSIDADE DE ADOÇÃO DOS CRITÉRIOS DE CÁLCULO DE JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI 14.905/2024. SENTENÇA MANTIDA. APELO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÕES. 1. Não há verdadeira razão para se desconsiderar os elementos probatórios existentes nos autos, havendo base suficiente para a formação de convencimento quanto ao fato de que o imóvel não foi devolvido nas mesmas condições em que se encontrava no momento do início da locação, decorrendo daí a responsabilidade da ré pela reparação dos danos, tal como pleiteado na petição inicial. 2. Por força do que estabelece o artigo 85, § 11, do CPC, uma vez improvido o recurso de apelação, daí advém a elevação da verba honorária de responsabilidade da ré a 12% do proveito econômico. 3. A partir da entrada em vigor da Lei 14.905/2024, que introduziu nova forma de cálculo dos juros legais e da correção monetária, deverão ser adotados os critérios de cálculo respectivos.

Voto nº 58.948

Visto.

1. Trata-se ação de indenização por danos materiais proposta por IZA MIRIS PENA NEVES em face de SANDRA VALERIA SOARES.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou procedente o pedido para, assim, *“condenar a requerida ao pagamento de indenização por danos materiais, no valor total de R\$3.671,75 (três mil, seiscentos e setenta e um reais e setenta e cinco centavos), devidamente atualizado pela Tabela Prática do TJSP, desde a data do desembolso e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês desde a citação”* (fls.140/141). Em razão da sucumbência, a ré foi condenada a arcar com despesas processuais e os honorários advocatícios, estes fixados em 10% do proveito econômico obtido.

Inconformada, apela a vencida pleiteando a inversão do julgado, sustentando que, na oportunidade da entrada no imóvel, o local já apresentava problemas: *“nas paredes dos corredores do dormitório já havia parafusos nele inseridos; em um dos dormitórios uma fechadura estava sem chave e a maçaneta estragada; nas paredes do banheiro social já havia manchas e furos; no piso do banheiro social havia avarias e trincas na região do box; a porta do papel higiênico já não tinha puxador; no armário do banheiro social já havia manchas pretas no espelho; na grande maioria das fechaduras não havia as respectivas chaves; nas paredes do dormitório suíte já havia manchas amareladas nas paredes; no banheiro da suíte já havia furos e peças com trincas; ainda no banheiro suíte constatou-se que as janelas já possuíam avarias decorrentes de ferrugem, com vidros trincados; consta ainda no referido laudo, que o gabinete do banheiro já possuía uma tábua interna estufada e esfolada; já na cozinha verificou-se que as paredes continham 14 (quatorze) furos e uma janela travada por conta de ferrugem; passando para a área de serviço verificou-se que as paredes continham avarias de ferrugem, que uma das tomadas estava sem o respectivo espelho; Ainda constatou-se que as paredes da varanda-churrasqueira possuíam trincas”* (fls. 148/149). Acostou aos autos estudo técnico comprovando o mau estado de conservação do imóvel,

notadamente em relação à umidade e infiltrações, problema esse que não foi causado pela utilização do imóvel, mas decorreu da falta de impermeabilização adequada na fundação e beldrames. Assinou o laudo de vistoria inicial, mas esse documento não estava acompanhado de fotos esclarecedoras das condições gerais do imóvel, de modo que não há parâmetros para se comparar o estado recebido e o devolvido. E a apelada somente apresentou fotos tiradas na vistoria final, o que não constitui prova suficiente da alegada deterioração dos móveis, objetos e paredes. Não há grande diferença entre os estados inicial e final do imóvel, considerando as inúmeras demonstrações de falta de cuidado e manutenção no momento de seu ingresso. Ademais, trata-se de imóvel antigo, com móveis antigos e que não recebe a devida manutenção. De sua parte, cumpriu a cláusula 18 do contrato de locação, que jamais atestou estar o imóvel em perfeito estado de conservação; ao contrário, mencionou-se o recebimento do bem por parte da locatária, no estado de conservação e uso em que se encontrava, de modo que a sua obrigação era devolvê-lo nesse mesmo estado. Ao ingressar no local, realizou inúmeras melhorias, ante a ausência de condições mínimas de habitação, promovendo as seguintes melhorias: *“A calçada foi arrumada, por ser muito antiga – gasto de R\$ 1.900,00; Houve a troca das telhas da garagem que quebraram após a chuva de granizo – gasto R\$ 830,00; Refazimento da parte elétrica por ser muito antiga – gasto R\$ 1.280,00; Conserto de cano de água – gasto R\$ 580,00; foram arrumados e trocados todas as fechaduras por serem muito velhas e não fechavam mais a porta – gasto R\$ 430,00; o gabinete do banheiro foi arrumado, porque simplesmente estava estragado – laudo inicial confirma – gasto R\$ 320,00; ademais foram pintados todos os quartos por dentro, a sala e o muro de divisória com a casa do vizinho – gasto R\$ 670,00”* (fl. 151/152). Ademais, a cláusula 21 é abusiva, pois prevê a obrigação de a locatária entregar o imóvel em perfeito estado de conservação, mas é certo que não o recebeu na mesma condição. Sustenta a ausência de nexo de

causalidade entre o estado atual do imóvel e sua conduta, uma vez que realizou a pintura externa, de forma que eventuais danos são decorrentes de força maior. O estufamento de paredes constitui sinal da presença de umidade e infiltrações no imóvel, ou seja, trata-se de um problema estrutural prévio. As paredes da garagem já apresentavam sinais e manchas de umidade, conforme indicam o laudo de vistoria inicial e as conclusões estudo técnico. Promoveu a pintura do teto e de todas as paredes internas. Não realizou a reposição do chuveiro. A apelada, por outro lado, não especificou qual dos dormitórios se encontra com a porta lascada, o que gera a inépcia do pedido autoral. No tocante ao banheiro da suíte, o laudo de vistoria inicial demonstra que a tábua interna já estava estufada e esfolada. Viu-se obrigada a adquirir tampa para o vaso sanitário desse local. E o gabinete se encontra danificado, por se tratar de imóvel antigo, ou seja, o bem já foi utilizado por diversos locatários. Não se opõe à reposição do trinco de baixo da porta de ferro e sua respectiva pintura. E a ferrugem no armário é fruto de umidade, problema recorrente que afeta as partes estruturais do imóvel e os bens ali constantes. A pintura do portão da garagem foi realizada. Não introduziu furos nas portas de madeiras. Por fim, questionou o valor probatório dos depoimentos testemunhais, apresentando argumentos voltados à desconsideração das informações prestadas.

Recurso tempestivo e bem processado, oportunamente respondido e preparado.

É o relatório.

2. Segundo a narrativa da petição inicial, em 22 de agosto de 2018, as partes celebraram contrato de locação do imóvel situado na Av. Rosinha Filipp, nº 278, Cohab, em Guaratinguetá-SP, para vigorar no período de 1º de setembro de 2018 a 28 de fevereiro de 2021. A efetiva

desocupação do imóvel se deu em 10 de maio de 2023, oportunidade em que se constatou o seu estado de depreciação. A demandada *“não realizou, de maneira satisfatória, a pintura da parte externa do imóvel, que ficou com inúmeras falhas, partes sem pintura e acabamento, paredes estufadas. Não tampou os furos das paredes e não realizou a pintura da área interna, inclusive do teto do banheiro. No banheiro da suíte, danificou a dobradiça do gabinete de madeira, não pintou o teto, não repôs o chuveiro, e nem a tampa do vaso sanitário. Já no dormitório, entregou a porta toda lascada. No banheiro social, não repôs a tampa do vaso sanitário. Na cozinha, não realizou a pintura, entregou o gabinete totalmente danificado, e não repôs o trinco de baixo da porta de ferro, bem como não realizou a pintura. Na área de serviço, entregou o armário com muita ferrugem, e não realizou a pintura do portão da garagem. As portas de madeira que estão com furos (prego), necessitam de massa plástica e pintura”* (fls. 1/2). Daí o ajuizamento desta ação, visando a reparação devida.

A ré, ao se defender, sustentou que, ao ingressar no imóvel, ele já se apresentava deteriorado, tratando-se de construção antiga e sem a devida manutenção. Apontou que: *“nas paredes dos corredores do dormitório já havia parafusos nele inseridos; em um dos dormitórios uma fechadura estava sem chave e a maçaneta estragada (gn); nas paredes do banheiro social já havia manchas e furos; no piso do banheiro social havia avarias e trincas na região do box; a porta do papel higiênico já não tinha puxador; no armário do banheiro social já havia manchas pretas no espelho; na grande maioria das fechaduras não havia as respectivas chaves; nas paredes do dormitório suíte já havia manchas amareladas nas paredes; no banheiro da suíte já havia furos e peças com trincas; ainda no banheiro suíte constatou-se que as janelas já possuíam avarias decorrentes de ferrugem, com vidros trincados; consta ainda no referido laudo, que o gabinete do banheiro já possuía uma tábua interna estufada e esfolada; já*

na cozinha verificou-se que as paredes continham 14 (quatorze) furos e uma janela travada por conta de ferrugem; assando para a área de serviço verificou-se que as paredes continham avarias de ferrugem, que uma das tomadas estava sem o respectivo espelho; Ainda constatou-se que as paredes da varanda-churrasqueira possuíam trincas” (fls. 80/81). Promoveu a realização de estudo técnico, que demonstrou o mau estado de conservação do imóvel, notadamente em virtude da existência de umidade e infiltrações, que são causadas pela falta de impermeabilização adequada da fundação e baldrame. Apesar de constar sua assinatura no laudo de vistoria de entrada, fato é que o documento não foi acompanhado de fotografias do imóvel, de forma que não se mostra possível precisar o real estado e que se encontrava. Somente existem fotografias tiradas quando da realização do laudo de vistoria final, o que impossibilita demonstrar a alegada deterioração. De sua parte, houve o efetivo cumprimento da cláusula 18 do contrato de locação, visto que devolveu o imóvel no mesmo estado em que o recebeu. Promoveu no local diversas melhorias. Argumentou a abusividade da cláusula contratual 21, pois não recebeu o imóvel em perfeito estado, de forma que não se mostra razoável a determinação de restitui-lo perfeito. Ademais, inexistente nexo de causalidade entre o estado atual do imóvel e suas condutas. Realizou a pintura interna e externa, de modo que eventuais danos são decorrentes de força maior. O estufamento de paredes decorre de umidade e infiltrações no imóvel. A tábua interna está estufada e esfolada, por se tratar de móvel muito antigo, que já se encontrava em péssimo estado de conservação quando de sua entrada no local. Confirmou que não repôs o chuveiro. Ademais, a autora deixa de indicar qual dormitório apresenta a porta lascada, o que gera inépcia de seu pedido. Viu-se obrigado a adquirir tampa para o vaso sanitário do banheiro da suíte. O fato de o gabinete se encontrar danificado se deve à circunstância de se tratar de móvel antigo. Não se opôs à reposição do trinco de baixo da porta de ferro e sua respectiva pintura.

Disse que a ferrugem encontrada no armário é fruto da umidade. Realizou a pintura do portão da garagem. Negou ter introduzido furos na porta de madeira.

A r. sentença julgou procedente o pedido.

O conjunto probatório compreendeu a apresentação de documentos e a produção de prova oral.

Fixados esses pontos, nota-se que, para a comprovação dos alegados danos e do mau uso do imóvel, fazia-se necessária a realização de prova pericial, à época da imissão na posse ou, no mínimo, a apresentação do termo de vistoria final assinado pelas partes do contrato locatício.

No caso, apesar de não ter sido realizada prova pericial à época da imissão da posse, tem-se que foram apresentados os termos de vistoria inicial e final, tendo o primeiro sido assinado pela ré, com firma reconhecida; também há extenso relatório fotográfico da situação final do imóvel (fls. 20/58).

O laudo de entrada (fls. 17/19), apesar de não conter registro fotográfico, foi assinado pela ré, sem apresentação de qualquer questionamento. O teor desse documento permite concluir, ao contrário do afirmado pela apelante, que nenhum dos problemas noticiados na petição inicial já estavam presentes no imóvel quando do início da locação, notadamente a pintura de todas as paredes apresentavam estado de conservação bom ou ótimo.

Cumpre salientar que o estudo apresentado pela autora, não é capaz de elidir sua responsabilidade, pois produzido unilateralmente. Além disso, apresenta mera conjectura de que os danos encontrados decorreram da umidade, alegação que restou isolada nos autos.

Não só, nota-se que a ré foi devidamente cientificada dos danos encontrados, conforme se depreende da oitiva da testemunha Pâmela. É certo que ela disse que a demandada não ficou até o final da vistoria, contudo, não se pode ignorar o fato de que o termo de encerramento da locação, documento em que constam os apontamentos realizados na vistoria contém a sua assinatura, sem nenhuma objeção.

Portanto, há elementos de prova suficientemente seguros para alcançar a convicção de que o imóvel não estava nas mesmas condições quando da desocupação, o que determina o reconhecimento da necessidade da realização dos reparos. A sua devolução em perfeito estado de conservação, tal como foi recebido, constituía obrigação da locatária.

Ademais, os valores indicados pela demandante são razoáveis e encontram verossimilhança, além de estarem todos descritos em notas fiscais e comprovantes de depósitos bancários (fls. 62/66).

Enfim, não comporta acolhimento o inconformismo, merecendo prevalecer a solução adotada pela r. sentença.

Diante desse resultado, na forma do artigo 85, § 11, do CPC, impõe-se elevar o montante da verba honorária sucumbencial de responsabilidade da ré a 12% do valor do proveito econômico.

Por fim, considerando a entrada em vigor da Lei 14.905/2024, que introduziu modificações no Código Civil, faz-se necessário formular disciplina a respeito dos juros de mora e da correção monetária, mediante aplicação do direito intertemporal.

A respeito do tema, mostra-se possível a adoção do mesmo entendimento firmado pelo C. Superior Tribunal de Justiça a respeito dos juros, quando da entrada em vigor do Código Civil de 2002, na linha de que a nova lei tem incidência imediata e deve ser aplicada de ofício (REsp 1.112.746/DF, Tema 176).

Cuida-se de matéria de ordem pública e de natureza processual (CPC, artigo 322, § 1º), de modo que deve ser observado o regime da lei anterior até o início da vigência da nova lei, passando a ser aplicado, a partir daí, o novo regime, em conformidade com o que estabelece o artigo 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, entendimento esse que também é agasalhado pelo C. Supremo Tribunal Federal, segundo princípio *tempus regit actum* (Tema 810, RE 870.947; Tema 1170, RE 1.317.982).

Como os juros moratórios incidem de forma continuada, renovando-se a pretensão a cada mês, a incidência da nova lei se dá a partir da respectiva entrada em vigor, alcançando as situações jurídicas pendentes. Portanto, não se caracteriza ofensa à coisa julgada material, pois o título judicial é preservado.

Assim, a metodologia de cálculo da taxa legal deverá observar as normas do Conselho Monetário Nacional e divulgadas pelo Banco Central do Brasil, conforme determina o artigo 406, § 2º, do Código



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Civil, a partir da entrada em vigor da nova lei (Lei 14.905/2024), na forma de seu artigo 5º: a partir de 1º/07/2024 (inciso I) ou 30/08/2024 (inciso II).

No tocante à correção monetária, no caso, por inexistir previsão legal específica, será aplicada a variação do IPCA/IBGE ou índice substituto (Código Civil, artigo 389, parágrafo único), conforme determina a mencionada Lei 14.905/2024.

3. Ante o exposto, e nesses termos, nego provimento ao recurso, com observações.

ANTONIO RIGOLIN
Relator