



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

30ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível Nº 1009750-87.2023.8.26.0071

Registro: 2025.0000281171

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009750-87.2023.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que é apelante JM LOG FRIO LTDA ME, são apelados JOSE CARDOSO NETO (ESPÓLIO), LYENNE BERRIEL CARDOSO (INVENTARIANTE), IRACI RESTA CARDOSO e LUIZ CARLOS REGINA CARDOSO.

ACORDAM, em 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente sem voto), MARIA LÚCIA PIZZOTTI E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 24 de março de 2025.

CARLOS RUSSO
RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

30ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível Nº 1009750-87.2023.8.26.0071

APELAÇÃO Nº 1009750 - 87.2023.8.26.0071

COMARCA DE BAURU - 4ª VARA CÍVEL

APELANTE: JM LOG FRIO LTDA (ré)

APELADOS: ESPÓLIO DE JOSÉ CARDOSO NETO, LUIZ CARLOS REGINA CARDOSO e IRACY RESTA CARDOSO (autores)

SENTENÇA: JUIZ DE DIREITO MÁRCIO AUGUSTO ZWICKER DI FLORA

EMENTA:

RESPONSABILIDADE CIVIL. Locação não residencial. Vínculo desfeito. Abordagem reparatória. Prejuízos debitados à incúria de ex-locatária (avarias de má conservação do imóvel locado). Juízo de procedência. Apelo da ré. Provimento.

VOTO Nº 53.143

RELATÓRIO

Prejuízos atribuídos à incúria de ex-locatária (imóvel desocupado, com avarias em equipamentos de refrigeração), abordagem reparatória, juízo de procedência (fls. 3.087/3.092), apelo da ré, com matéria preliminar (cerceamento de defesa, na perspectiva de produção de provas, oral e documental). No mérito, bate-se pela inversão de resultado.

Resposta recursal, a fls. 3.140/3.154.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

30ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível Nº 1009750-87.2023.8.26.0071

FUNDAMENTAÇÃO

Desnecessária maior delonga probatória, suficientes os adminículos ministrados, a que releva adequado esclarecimento documental, observando-se que, desocupado em 30 de novembro de 2.022, a prova oral não teria o condão de concorrer ao efetivo esclarecimento das condições do imóvel locado, àquela data.

Sem a correta integração da prova do dano e da respectiva causalidade, não é possível atestar a procedência de pleito reparatório, aqui para compor avarias debitadas à má conservação de maquinário e de equipamentos de refrigeração instalados no imóvel locado.

A tanto, não são suficientes adminículos produzidos unilateralmente, na espécie a partir de vistoria de saída e fotografias, constituídos entre janeiro e março de 2.023, meses depois da entrega das chaves, sem a presença da locatária ou de quem lhe fizesse representar (fls. 42/58).

Com melhor rigor (devido processo legal), vestígios de suposto dano havia que apurar previamente, em procedimento preparatório (estudo pericial), logo que desocupado o imóvel, ali com a convocação de todos os interessados.

Ainda a ressaltar que, trabalho pericial produzido mais de um ano depois da entrega de chaves pela locatária (fls. 474/497 e 3.083/3.040), não se presta útil à demonstração de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

30ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível Nº 1009750-87.2023.8.26.0071

evidências de suposta má conservação do imóvel, prova que havia de ser contemporânea à desocupação, verificando-se que, à data de vistoria, efetivada pelo *expert* em 03 de outubro de 2.023, o imóvel já contava com diversas intervenções e melhorias, assim sem adequado parâmetro de comparação com a situação existente ao início da locação (01 de janeiro de 2.013) e quando extinta (30 de novembro de 2.022).

Disciplina de sucumbência, autores, vencidos respondem integralmente pelas despesas processuais, nessa rubrica honorária de patronos da ré, à base de dez por cento do valor da causa, atualizado desde o ajuizamento.

DISPOSITIVO

Do exposto, pelo meu voto, **dou provimento ao recurso da ré, para julgar improcedente a demanda.**

CARLOS RUSSO
Relator