



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000284765

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1028926-13.2020.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, é apelado CRISLAINE DE ANDRADE MASSARO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 25 de março de 2025.

FABIO TABOSA
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

Apelante: Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Apelada: Crislaine de Andrade Massaro

Apelação nº 1028926-13.2020.8.26.0506 – 5ª Vara Cível de Ribeirão Preto

Voto nº 31.110

Locação. Consignação de chaves cumulada com pedido declaratório de inexigibilidade de obrigação de fazer. Pendências de reparos no imóvel, por força da má conservação, que em tese obriga os locatários em torno do prejuízo assim causado, mas não é causa de manutenção do vínculo locatício em si mesmo. Devolução do imóvel que é direito potestativo do inquilino. Pedido de consignação de chaves procedente. Laudo de vistoria inicial, com anotações manuscritas, impugnado pela ré, que, todavia, não trouxe qualquer outro documento a demonstrar diferentes condições no imóvel. Existência, outrossim, de elementos suficientes a corroborar a versão da autora no tocante à existência de diversos problemas, inclusive no que se refere às condições da pintura, pelo que inexigível a entrega ao final da locação com pintura nova. Inexistência de obrigação de realização dos reparos exigidos. Sentença que reconheceu o descumprimento da tutela liminar, aplicando multa no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Tutela provisória deferida em favor da autora no sentido de abstenção de negativação do seu nome nos órgãos de proteção ao crédito. Protesto, todavia, anterior à citação. Autora que em momento algum pediu o cancelamento de protesto anterior, não sendo a ré, nessa linha, intimada para tal fim. Multa indevida. Sentença parcialmente reformada apenas para a exclusão da sanção. Apelação da ré parcialmente provida para esse fim.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 324/333 julgou procedente demanda de consignação de chaves, cumulada com pedido declaratório de inexigibilidade de obrigação de fazer, ajuizada por inquilina em face da locadora, tendo por objeto pacto de locação imobiliária urbana; considerou a MM^a. Juíza, nesse sentido, suficientemente demonstrada a entrega do imóvel em condição precária à autora pela prova documental

e testemunhal, e, em face dos inúmeros problemas estruturais, precedentes ao ingresso da locatária no imóvel, ser indevida a cobrança pelos reparos apontados no laudo de saída. Por conseguinte, confirmou a tutela provisória, acolhendo o pedido de entrega das chaves, declarou resolvido o contrato de locação e bem assim inexistente a obrigação de realização dos reparos exigidos e demais obrigações decorrentes do contrato a partir da data de vistoria de saída. No mais, entendeu caracterizado o descumprimento, pela ré, da tutela provisória concedida, consistente em dever de abstenção quanto à promoção da negativação do nome da autora, aplicando à primeira multa no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Apela a ré (fls. 353/384), argumentando inicialmente com o descabimento da aplicação da multa, alegando ter realizado o protesto anteriormente à citação, quando desconhecido o ajuizamento da demanda. No mais, sustenta a inidoneidade do depoimento da testemunha arrolada pela autora, que não teria participado das negociações locatícias ou das vistorias, suscitando dúvida quanto à credibilidade do testemunho prestado e apontando a existência de contradições em relação ao depoimento pessoal da autora. Afirma não ter a autora relatado qualquer vício ou problema nas instalações do imóvel durante quase dois anos, sustentando terem sido os danos denunciados causados pela própria autora, nesse sentido impugnando o termo de vistoria de entrada que acompanhou a inicial. Além disso, afirma existir cláusula contratual obrigando a locatária a entregar o imóvel com pintura nova, alegando por outro lado não ter realizado a cobrança pelos valores desembolsados com os reparos realizados para relocação. Bate-se, em conclusão, pela reforma da r. sentença, com o julgamento de improcedência da demanda e a declaração de inexigibilidade (sic) das astreintes fixadas.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, com a apresentação de contrarrazões pela apelada no prazo legal (fls. 391/410).

É o relatório.

Prospera em parte o inconformismo.

A locação se caracteriza pela cessão remunerada da posse e direito de gozo de determinado bem, e se encerra, como cessão, com sua restituição ao locador, no caso de imóveis com a entrega das chaves. As consequências decorrentes de eventuais deteriorações, que privem o locador do reaproveitamento imediato da coisa, podem até ser discutidas em plano distinto, mas não se confundem, em absoluto, com a noção de prorrogação da duração do vínculo locatício, propriamente dito.

De se manter, portanto, o acolhimento da consignação das chaves.

Já no que se refere à declaração de “inexistência de obrigação de fazer”, é verdade que o art. 23, III, da Lei nº 8.245/91, ao discriminar as obrigações do locatário, preveja a restituição do imóvel finda a locação no estado em que o recebeu, ressaltando a esse respeito as deteriorações decorrentes do uso normal. Nesse sentido leciona a doutrina:

“À exceção das deteriorações decorrentes do uso normal, terminada a locação, deve o inquilino restituir o imóvel ao senhorio no mesmo estado em que o recebeu, estado este que, na ausência de relação escrita (...), presume-se perfeito. Por deteriorações decorrentes do uso normal, entenda-se o simples desgaste acarretado pela regular utilização do imóvel para a finalidade apropriada, por todo o tempo da locação.”
(Waldir de Arruda Miranda Carneiro, *Anotações à Lei do Inquilinato*, p. 158, São Paulo: RT, 2000).

A definição do que seja esse desgaste natural decorrente do uso, entretanto, não é simples, envolvendo circunstâncias as mais variadas, como o tipo de desgaste apresentado, o tempo de uso ou mesmo o fim a que destinado o imóvel. Vem daí revestir-se de caráter fortemente casuístico a apreciação da conduta exigível junto ao inquilino para que se tenha por satisfeita de sua parte a obrigação de restituição do prédio no estado em que recebido, o que pode ou não envolver a necessidade de renovação da pintura.

Resolve-se a questão, portanto, na apreciação das condições em que recebido o imóvel e daquelas existentes no momento da devolução, além da verificação da natureza e proporção dos desgastes, a ver-se se excedente do razoável. E, nessa seara, importa em grande medida o fato de ter eventualmente recebido o inquilino o prédio com pintura nova, caso em que aumenta a plausibilidade da exigência dessa pintura de modo a se atingir com exatidão as condições de recebimento.

Nessa senda, torna-se imprescindível a análise dos laudos de vistoria realizados no início e no final da locação – mesmo porque, de acordo com a cláusula vigésima do contrato, conforme ressaltado pela ré, a locatária estaria obrigada a entregar o imóvel com pintura nova “como o recebeu” (fl. 46).

É certo que a ré impugna o termo de vistoria de fls. 49/51, afirmando tratar-se de documento apócrifo, e por outro lado a autora reconheceu que as anotações à mão ali constantes teriam sido incluídas por ela, durante a vistoria de entrada, e repassadas para a ré.

Ao contrário do sugerido na contestação, porém, é possível verificar que o documento apresenta, sim, rubricas, visivelmente semelhantes às do próprio contrato de locação, e o fato de incluir anotações escritas de próprio punho a princípio não invalida o conteúdo ali digitado. De mais a mais, referido termo foi reproduzido na vistoria de saída, e a ré deixou de apresentar qualquer outro documento dando conta da vistoria de entrada, à míngua de qualquer justificativa.

Em arremate, nota-se que na notificação extrajudicial de fls. 36/37 consta a informação de que, atendendo a solicitação verbal da locatária, deveria ser realizada vistoria via aplicativo, “novo método implantado nas maiores empresas de locação”, sob pena de, na inércia da locatária, ser adotada “a última vistoria realizada, sem fotos detalhadas como no aplicativo” – justamente como aquela trazida com a inicial.

Ainda que se rejeitem as informações manuscritas, o termo de vistoria indica, no que se refere ao estado geral de conservação do imóvel, diversos elementos que corroboram a versão da autora, como danos nos azulejos, registros

espanados, pintura “regular”, porta com defeito e manchas de tinta, que foram mencionadas na vistoria de saída. Além disso, o documento manuscrito de fl. 51 na verdade aparenta complementar o laudo, já que se refere à área de serviço e ao dormitório 2, que não constaram na fl. 49.

Vê-se, assim, que não há qualquer descrição de que a pintura geral do imóvel fosse nova, a ensejar a aplicação da cláusula vigésima. E, por outro lado, os documentos revelam a existência de diversos problemas já no início da locação, com o que indevida a exigência, por parte da locadora, dos reparos – sendo certo que, no tocante às condições do imóvel, o ônus da prova foi atribuído à ré, que dele não se desincumbiu.

A prova testemunhal, aliás, pouco esclareceu sobre os fatos, de modo que a reiteração da insurgência da ré no que diz respeito à credibilidade do depoimento tem pouca, senão nenhuma, relevância: limitou-se a confirmar ter realizado pintura no imóvel, quando da saída da locatária, e ter verificado a existência de infiltrações, mas alega não ter realizado reparos; a rigor, a pintura não estaria enquadrada nos reparos e, conforme mencionado, o termo de vistoria corrobora a existência dos problemas.

Tampouco socorre à ré a afirmação de que a autora, nos termos do contrato, deveria notificar por escrito eventuais vícios no imóvel, o que apenas teria ocorrido quase dois anos após o início da locação, circunstância que indicaria sua responsabilidade pela causação dos danos.

A uma, porque a autora alegou em depoimento pessoal ter realizado diversas reclamações verbais, afirmação sustentada pelo conteúdo da notificação extrajudicial de fls. 37/38 – em que, embora em outro contexto, a locadora reconhece a existência de solicitações verbais. E, a duas, porque o problema relatado por mensagem de texto em junho de 2020 não é estranho aos apontamentos já existentes no termo de vistoria: uma das consequências de um registro espanado é, justamente, a ocorrência de vazamentos ou perda de fixação, como sugerem as mensagens reproduzidas a fls. 138/139.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

Assim, de rigor a confirmação da r. sentença de procedência, no tocante à consignação das chaves e à declaração de inexigibilidade dos reparos impostos pela ré.

Não obstante, prospera o inconformismo no que diz respeito à declaração de descumprimento da tutela antecipatória, com aplicação da multa no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Em sede de tutela provisória, a autora requereu que a ré fosse impedida de negativar seu nome e dos fiadores, em decorrência dos débitos alegadamente indevidos pelo não recebimento das chaves, e de executar os fiadores por supostos débitos relativos ao contrato de locação (fls. 12/13).

A decisão de fls. 95/96, por seu turno, proferida em 21 de setembro de 2020, concedeu a liminar para imediata entrega das chaves do imóvel em cartório, mediante termo, e determinar a abstenção da parte ré em negativar o nome da autora e de seus fiadores, bem como abster-se de executar os fiadores por conta do contrato objeto da demanda, sob pena de multa por ato indevido em R\$ 5.000,00.

A ré foi recebu a carta de intimação em 5 de novembro de 2020 (fl. 100), apresentou contestação em 19 de novembro e retirou as chaves, após autorização, em 26 de janeiro de 2021 (fl. 165). Em réplica, a autora noticiou o descumprimento da liminar 180/181), posteriormente apresentando certidão de protesto (fl. 195).

Da análise do documento, porém, é possível verificar que o protocolo de sua apresentação data de 21 de setembro de 2020, com efetivação em 5 de outubro de 2020, vale dizer, o protesto ocorreu antes da citação da ré e intimação a respeito da tutela provisória, que, a rigor, impôs o dever de *abstenção* quanto à *promoção* de negativação em nome do autor, determinando, pois, norma de conduta com projeção naturalmente futura.

Não se cogitou, outrossim, de qualquer *cancelamento* de protesto, que é ato, no caso, vinculado ao aspecto cambial, de características totalmente distintas e disciplina legal específica, inclusive quanto ao procedimento de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

cancelamento, o qual não se confunde com a supressão de uma simples anotação restritiva, junto a banco de dados cadastrais.

Houvesse interesse na exclusão dos protestos, a rigor anteriores, de modo a fazer essa providência também abrangida pelos termos da tutela de urgência, bastava ao autor que requeresse ao MM. Juiz, com pedido de intimação da ré para esse fim específico. Referida determinação em momento algum foi lançada nos autos, e, portanto, tampouco foi a ré intimada para tal fim.

Por tal razão, é o caso de reformar a r. sentença nesse ponto, apenas afastar a imposição de multa por descumprimento da tutela antecipada.

Ante o exposto, **dá-se parcial provimento** ao apelo.

FABIO TABOSA

Relator