



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000286013

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1023064-98.2023.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que é apelante WALTER TAKEU YAMANAKA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados VALDEMAR BENEDITO ZAMBONI e SANDRA HERBAS AGUILAR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 25 de março de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1023064-98.2023.8.26.0007.

Apelante: Walter Takeu Yamanaka.

Apelados: Valdemar Benedito Zamboni e Sandra Herbas Aguilar.

Ação: Cobrança c/c Indenização por Danos Materiais.

Origem: 4ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera.

Juíza de 1ª instância: Dra. Vivian Labruna Catapani.

Voto nº 14.680.

LOCAÇÃO. Locador que pretende receber indenização pelos supostos danos verificados no imóvel locado. Ausência de registro do estado inicial do bem a impossibilitar a sua comparação com a laudo final, unilateral. Existência de prejuízos advindos da locação não comprovada. Apelante que não se desincumbiu a contento do seu ônus probatório. Precedentes desta Câmara. Sentença mantida. Honorários majorados. Recurso desprovido.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 653/658, cujo relatório se adota, que julgou improcedente o pedido.

Busca-se a reforma do *decisum* monocrático porque: a) os apelados permaneceram no imóvel durante muitos anos e não comprovaram a manutenção mínima; b) o locador coligiu fotos destacando os supostos danos na residência; c) os réus destruíram a piscina em 2016, porque não gostavam de fazer as devidas manutenções, como limpeza da água; d) o apelante arcou sozinho com todos os gastos para a reforma do imóvel; e) faz jus ao recebimento dos danos materiais decorrentes de mau uso e deterioração do imóvel; f) cabível a condenação dos réus ao pagamento das contas de água e energia por todo período da reforma (fls. 661/694).

Tempestiva e preparada (fls. 695/696 e 716/717), vieram aos autos contrarrazões (fls. 700/705).

É a síntese do necessário.

Prima facie, anote-se que a relação locatícia verbal entre as partes já foi reconhecida nos autos nº 1025160-91.2020.8.26.0007, a saber:

PROCESSUAL CIVIL. Violação do contraditório e da ampla defesa que não se identifica na espécie. Magistrado que determinou ciência aos réus das conversas de whatsapp coligidas. Prova válida. Precedentes desta Corte. DESPEJO. Falta de Pagamento. Hipótese em que os réus afirmam ser titulares de posse exclusiva, mansa e pacífica. Inviabilidade. Animus domini que não se identifica na espécie. Relação locatícia verbal evidenciada pelas provas coligidas. Quitação dos locativos não comprovada. Sentença mantida. Recurso desprovido.¹

Fixadas tais premissas, o apelo não há de ser provido, pois a r. sentença de primeiro grau deu à lide o correto desate, o que permite² seja ela mantida.³

Com efeito, à minguada de formal vistoria e/ou de registro fotográfico (ou equivalente) do estado inicial do imóvel, inviável sua comparação com aquele retratado às fls. 58/271, unilateral, o que impede⁴ se possa atestar a existência de supostos danos materiais advindos da locação, a não se descartar tenham decorrido os problemas descritos, no máximo, de desgaste natural do bem.

Correto, pois, o silogismo estruturado pela MM. Juíza de Direito:

Ocorre que, no caso em tela, o autor não logrou êxito em comprovar o mau uso do imóvel pelos requeridos.

¹ TJSP, AC 1025160-91.2020.8.26.0007, rel. Ferreira da Cruz, j. 30.05.2022.

² STJ, AgInt no AREsp 1.075.290/SC, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 15.03.2018; REsp 662.272/RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04.09.2007.

³ RITJSP, art. 252: “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

⁴ CPC, art. 373, I.

Note-se que não consta dos autos ter sido elaborado auto de vistoria do imóvel no início de seu uso pelos correqueridos, nem mesmo quando da retomada de posse pelo autor, a comprovar a alegada piora no estado do imóvel.

Há apenas parecer técnico produzido unilateralmente pelo autor (fls. 58/271), sem a participação e o contraditório dos correqueridos, que não é apto a comprovar as alegações do requerente.

Como se não bastasse, as testemunhas arroladas pelo autor não fizeram prova de suas alegações iniciais.

A testemunha Reginaldo Rodrigues informou ter prestado serviços de reparo no imóvel após sua desocupação pelos requeridos. No entanto, afirmou nunca ter adentrado antes no imóvel, não sabendo dizer qual era o seu estado antes da ocupação pelos requeridos. Disse que não poderia afirmar se os reparos por ele efetuados foram causados pela idade do imóvel, que data de cerca de 40/50 anos, ou pelo mau uso do imóvel pelos requeridos.

Já o depoimento da segunda testemunha, Ângelo Leandro Dalmas, nada esclareceu acerca dos fatos controvertidos, eis que a testemunha informou nunca ter entrado no imóvel e nem saber afirmar se ao menos a sua parte externa havia sofrido melhora ou piora ao longo dos anos.

Porém, incumbia ao autor o ônus da prova de que as diferenças entre o estado de conservação do imóvel, quando início da locação, e o estado quando do recebimento do bem ao final de locação decorreram de mau uso e não do seu uso normal ao longo do tempo, ainda mais se tratando de imóvel com cerca de 40/50 anos de idade (fls. 655/656).

Nesse sentido já decidiu esta Colenda 28ª Câmara em demandas análogas:

Locação de imóvel. Obrigação legal do locatário de restituir o imóvel no estado em que foi recebido. Art. 23, III, da Lei nº 8.245/91. Despesas com pintura e limpeza do imóvel. Ausência de vistoria de entrada e saída. Elementos dos autos que sugerem desgaste natural, não se vislumbrando mau uso. Ademais, o imóvel foi repintado e não demonstrado que a pintura não foi bem feita. Recurso provido.⁵

RESPONSABILIDADE CIVIL. Cerceamento de defesa não caracterizado. Locação. Danos no imóvel não demonstrados. Ausência de vistoria. Autor não se desincumbiu do ônus probatório imposto pelo art. 333, I, do CPC/73. Sentença correta. Recurso não provido.⁶

Sucumbente na sua pretensão⁷, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majora-se a verba honorária devida pelo apelante para 11% do valor da causa (R\$ 74.286,59 – fls. 15), corrigido da propositura (24.07.2023).

Ex positis, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual⁸, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

⁵ TJSP, AC 1017403-97.2016.8.26.0100, rel. Cesar Lacerda, j. 11.06.2018.

⁶ TJSP, AC 0027868-79.2011.8.26.0482, rel. Gilson Delgado Miranda, j. 14.03.2017.

⁷ STJ, AgInt nos ED em AREsp 762.075/MT, rel. Min. Felix Ficher, j. 19.12.2018; AgInt nos EREsp 1.539.725/DF, rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, j. 09.08.2017; ED no AgInt no REsp 1.573.573/RJ, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 04.04.2017.

⁸ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.