



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1026917-30.2022.8.26.0564

Registro: 2025.0000286266

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1026917-30.2022.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante CEPAR PARTICIPAÇÕES S/A, são apelados WCASA COMERCIO DE MOVEIS S/A, FRANCISCO LOPES e ROSENI OLIVEIRA LOPES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitada a preliminar, negaram provimento, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ANTONIO NASCIMENTO
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1026917-30.2022.8.26.0564

2ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP

Apelante: CEPAR PARTICIPAÇÕES S/A

Apelados: WCASA COMÉRCIO DE MÓVEIS S/A, FRANCISCO LOPES E ROSENI BARBOSA OLIVEIRA

MM. Juiz de Direito: Dr. MAURICIO TINI GARCIA

VOTO Nº 41711

APELAÇÃO CÍVEL – LOCAÇÃO – AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Autora que requereu o julgamento antecipado da lide. Alegação de danos no imóvel locado, como resultado do uso irregular da coisa locada. Inexistência de prova do nexo de causalidade por parte da autora (CPC, art. 373, inc. I). Ausência de laudo de vistoria quando do início e encerramento do contrato. Prova pericial que isenta os réus da responsabilidade pelos danos relatados. Pedido improcedente. PRELIMINAR REJEITADA. RECURSO DESPROVIDO.

A r. sentença, de fls. 627/630, complementada pela decisão dos embargos declaratórios de fls. 643/644, julgou **parcialmente procedente a ação de reparação de danos** decorrente de contrato de locação, proposta por **Cepar Participações S/A** contra **Wcasa Comércio de Móveis S/A, Francisco Lopes e Roseni Barbosa Oliveira**, para *condenar os réus, solidariamente ao pagamento da quantia de R\$ 42.623,39 (quarenta e dois mil seiscentos e vinte e três reais e trinta e nove centavos) mais honorários de R\$ 8.524,67, representativo de 20% do valor acima, quantias posicionadas em março/23 e atualizadas pela tabela prática do TJSP, com juros de mora contados da citação. A considerar a sucumbência parcial, cada parte responderá proporcionalmente à sua sucumbência na demanda. Assim, aos réus cumprem responder por 9% das despesas*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1026917-30.2022.8.26.0564

processuais, considerando o percentual que o valor da condenação representa da quantia inicialmente postulada (fls. 286), respondendo a autora pelo restante. Ainda, condeno os réus ao pagamento de honorários de 12% sobre o valor da condenação, ao passo que a autora cumpre o pagamento de honorários de 12% sobre a diferença entre o valor postulado (fls. 286) e o valor da condenação, vedada a compensação.

Inconformada, a autora recorre (fls. 647/675). Sustenta cerceamento de defesa, pela ausência de prova oral. No mérito, aduz que a prova dos autos vai ao encontro de suas assertivas, indicando os danos causados em seu imóvel anteriormente à entrega das chaves pela ré, mas também os reparos que se fizeram necessários para colocá-lo em ordem. Afirma que a locatória se comprometeu a devolver o imóvel, ao final da locação, na mesma situação recebida. Pleiteia a nulidade da prova pericial.

O recurso é tempestivo e preenche os requisitos legais para sua admissibilidade. Contrarrazões a fls. 683/700.

É o relatório.

Repele-se a preliminar de cerceamento de defesa. O juiz é o destinatário da prova. Cabe-lhe, mercê da dicção do art. 370 do CPC, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias à instrução do processo, indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias. Logo, a iniciativa do magistrado *a quo* de prestar, definitivamente, a tutela jurisdicional, sem determinar a produção de outras provas, não consubstancia cerceamento de defesa. Além do mais, a autora requereu o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1026917-30.2022.8.26.0564

julgamento antecipado da lide (fls. 379). Assim, se a recorrente concordou com o julgamento do feito no estado em que se encontrava, não pode, nesta altura, invocar cerceamento de defesa.

Cuidam os autos de **ação de indenização por danos materiais** decorrente de locação para fins comerciais. Relata a autora, em síntese, ter locado aos réus o imóvel descrito na peça vestibular. Contudo, diante da inadimplência da locatária, necessitou ingressar com ação de despejo e cobrança de valores, julgada procedente. Nada obstante a desocupação pelo inquilino, o imóvel não foi devolvido no mesmo estado de conservação em que lhes havia sido entregue. Aduz que faz jus à reparação pelo prejuízo sofrido.

O ilustre magistrado *a quo* houve por bem prestar a tutela jurisdicional julgando a ação parcialmente procedente, por falta de prova da responsabilidade da parte ré pelos prejuízos materiais.

E é forçoso convir que o provimento jurisdicional proferido por S. Ex^a. deu adequada solução ao litígio, merecendo subsistir na íntegra.

Não se nega que o art. 23 da Lei de Locação (Lei Federal nº 8.245/81) obriga o locatário a restituir o imóvel no estado em que o recebeu, e a realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel (inc. III).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1026917-30.2022.8.26.0564

Ocorre que, não há nos autos comprovação de que os danos alegados são de responsabilidade da locatária.

Com efeito, os elementos dos autos não conduzem a um juízo seguro de verossimilhança das alegações da parte autora, sobretudo porque não houve vistoria inicial, ou seja, não se sabe quais eram as condições do imóvel, no início da locação e sequer foi comprovado ter sido assegurado à locatária o direito à vistoria final.

Deveras, era obrigação da locadora a devida apuração do estado inicial do imóvel quando da pactuação da locação – à luz do art. 23, inc. IX, da Lei Federal 8.245/91 – visando a vindicar, posteriormente, eventual gasto com reparo no imóvel.

Confira-se, nessa direção, o seguinte julgado deste Sodalício:

“Locação de imóveis - Cobrança - Pintura e reparos no imóvel locado - Ausência de vistoria prévia - Orçamentos realizados unilateralmente, sem acompanhamento do ex-inquilino e seu fiador - Imprestabilidade - Reparação indevida - Sentença reformada. Apelação provida.”¹

Se isso não bastasse, realizada prova pericial, o experto apresentou a seguinte conclusão:

“...Como se pode depreender do contido nos autos, corroborado pela ausência de documentos que atestem as condições do

1 TJSP -34ª Câmara de Direito Privado - Apelação n. 9179575-34.2008.8.26.0000 – Rel. Des. **Cristina Zucchi** - J. 05/03/2012.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1026917-30.2022.8.26.0564

imóvel, ao início e ao final do período de locação, e nos levantamentos procedidos durante o ato pericial, apesar do imóvel de fato necessitar de intervenções, não se pode afirmar que a Requerida deu causa ou colaborou de forma objetiva para a ocorrência dos danos e deterioração do imóvel da Requerente, verificados durante o ato pericial.

Em adição, cabe-nos destacar que, ao menos em parte, a atual condição do imóvel é fruto da proximidade da extinção de sua vida útil, acelerada por possível manutenção imprópria e vibrações provenientes do tráfego de veículos de carga em tempo pretérito, havendo a possível contribuição de um projeto de fundações, materiais utilizados, ou mesmo execução de modo inadequado, em especial no que se refere às trincas verificadas em pontos do galpão (depósito e almoxarifado de materiais), bem como as rachaduras presentes nas paredes do lavador de veículos...”

Com efeito, nos termos do art. 480 do CPC, o juiz poderá determinar a realização de nova perícia quando a matéria não lhe parecer suficientemente esclarecida.² Trata-se de faculdade e não dever do juiz, sendo que simples fato de não ter sido favorável à apelante a conclusão tirada pelo auxiliar do juízo, ou ter deixado o “*expert*” de apreciar os fatos de acordo com o querer da parte, não são motivos suficientes para justificar a produção de nova prova pericial, ou sua complementação.

Nessa direção:

**“AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS.
REVISIONAL DE ALUGUEL. PROVA PERICIAL. *Só ao juiz cabe
avaliar a necessidade de nova perícia ou da ampliação da primeira,***

² **Art. 480.** O juiz determinará, de ofício ou a requerimento da parte, a realização de nova perícia quando a matéria não estiver suficientemente esclarecida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1026917-30.2022.8.26.0564

como destinatário que é da prova nos autos produzidas. Decisão mantida. Recurso improvido.”³

Destarte, o apelante não fez prova idônea dos fatos constitutivos de seu direito, como lhe competia (CPC, art. 373, I), sendo inexorável, portanto, o decreto de improcedência de seu pedido.

Por fim, dando cumprimento ao disposto no art. 85, § 11, do CPC, majoram-se os honorários advocatícios devidos pela apelante em mais 2%.

Postas estas premissas, **rejeitada** a preliminar, **nega-se provimento** ao recurso.

Antonio (Benedito do) Nascimento
RELATOR

³ Extinto 2ºTribunal de Alçada Civil - 2ª Câmara – Agravo de Instrumento nº 0038850-27.8.26.0000 - Rel. Juiz **Felipe Ferreira** - J. 06/10/2003.