



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000288312

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005104-65.2024.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que são apelantes SAMUEL DE OLIVEIRA ALMEIDA SANTOS e DIANA SANCHES TABAJARA DE FARIA, é apelada ALBERTINA FERNANDES TAGLIARI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36059

Apelação Cível 1005104-65.2024.8.26.0405

Apelantes: Samuel de Oliveira Almeida Santos e Diana Sanches Tabajara de Faria

Apelado: Albertina Fernandes Tagliari

Comarca: Osasco

Juiz: Rubens Pedreiro Lopes

Apelação. Locação de imóvel residencial. Ação de restituição de valores e indenização por danos materiais e morais. Revelia. Presunção de veracidade das alegações iniciais afastada diante da contradição com prova constante dos autos. Art. 345, *caput* e inciso IV, do CPC. Vistorias inicial e final que indicam que os danos constatados quando da devolução do imóvel não existiam, em sua grande maioria, no início da locação. Locatários que admitem a pintura do imóvel em cor diversa daquela original. Obrigação assumida em contrato de restituição do imóvel nas mesmas condições iniciais, a qual é reiterada no distrato e no termo de vistoria final. Ainda que se considere a exclusão da responsabilidade dos locatários quanto aos danos preexistentes (mancha no teto do quarto do casal e furos nos azulejos da cozinha), o valor dos reparos supera a caução retida. Revelia que não admite a impugnação genérica do valor cobrado, sem, ao menos, indicação do valor correto. Retenção devida da caução que afasta os danos morais alegados e a eventual obrigação de a ré arcar com honorários contratados. Exclusão dos honorários

sucumbenciais diante da revelia. Recurso parcialmente provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra respeitável sentença de fls. 154/158, que, nos autos da ação de restituição de valores e reparação de danos, julgou improcedente a pretensão inicial. Em razão da sucumbência, o réu foi condenado ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Apelam os autores, alegando, em síntese, que os defeitos apontados pela apelada na vistoria de saída cuidam-se de vícios já existentes no imóvel quando do início da locação. Aduzem que não podem ser considerados os orçamentos apresentados, uma vez que produzidos unilateralmente. Alegam que o novo locatário, ao visitar o imóvel, aprovou a pintura no interior do imóvel, pelo que não houve necessidade de repintar na cor originalmente entregue, o que foi aceito pela apelada, entretanto, a locação não chegou a ser firmada em decorrência de desentendimento entre o novo locatário e a locadora. Aduzem que, ao tomarem conhecimento acerca dos fatos, se propuseram a pintar o imóvel, o que foi inviabilizado pela apelada. Subsidiariamente, alega que a apelada foi revel, pelo que não há que se falar em condenação a honorários sucumbenciais.

Não houve resposta porque revel a apelada.

É o relatório.

O recurso comporta parcial provimento.

Consta da inicial que os autores locaram da ré imóvel residencial, tendo sido firmado distrato em 11 de janeiro de 2024, entretanto, a locadora nega a devolução da caução de R\$5.400,00, cobrando ainda dos locatários o valor de R\$6.077,35, sob o argumento de que o imóvel deveria ter sido pintado na parte interna e externa, além de que foram deixados com diversos danos. Alegam os

autores que somente não realizaram a pintura do imóvel porque o novo locatário havia aceitado o imóvel naquele estado. No mais, aduzem que as demais constatações feitas pela ré se trata de defeitos já existentes quando do início da locação. Aduzem os autores que se prontificaram a pintar o imóvel quando tiveram conhecimento de que não seria locado ao inquilino que havia aceitado a pintura, mas a ré não devolveu as chaves e preferiu reter a caução. Diante disso, ajuizaram a presente ação visando à restituição da caução de R\$6.077,35, a indenização por danos materiais decorrentes dos gastos com a contratação de advogado no importe de R\$7.000,00 e indenização por danos morais.

Citada, a ré foi revel, deixando transcorrer *in albis* o prazo para contestação (fl. 153), pelo que aplicável o disposto no art. 344 do Código de Processo Civil, nos seguintes termos: “*Se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor*”.

Contudo, não se podem ignorar os termos do art. 345, *caput* e inciso IV, do mesmo diploma legal, que dispõe: “*A revelia não produz o efeito mencionado no art. 344 se (...) IV – as alegações de fato formuladas pelo autor forem inverossímeis ou estiverem em contradição com prova constante dos autos*”.

É exatamente o caso dos autos.

Prescreve o art. 23, inciso III, da Lei n.º 8.245/91 que: “*O locatário é obrigado a restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal*”.

O mesmo estabelece a cláusula 4ª do contrato de locação firmado entre as partes, em que os locatários se obrigaram a restituir o imóvel em perfeito estado de conservação (fl. 36).

Nesse contexto, a realização de vistorias prévia e final

representa fator importante para a comprovação dos danos causados ao imóvel locado. Além disso, para a efetiva validade da vistoria, com atribuição de caráter probatório, é imprescindível a sua realização mediante a presença das partes envolvidas no contrato de locação ou, ao menos, com prova de ciência do locatário sobre data e hora de sua realização.

No caso dos autos, não há alegação dos autores de que não participaram das vistorias, tanto que os respectivos termos instruíram a inicial, tampouco alegam os autores a consignação de danos inexistentes no momento da devolução do imóvel, se restringido a arguirem que os danos já existiam quando do início da locação.

Ocorre que, das vistorias inicial e final, é possível se depreender que o imóvel foi devolvido em condições diversas daquela em que foi entregue aos locatários no início da locação.

Note-se que consta da vistoria inicial que o imóvel se encontrava em bom estado de conservação quanto à pintura; trincos e fechaduras; partes hidráulica e elétrica; azulejos e pisos; vidraças; e móveis. Foram apenas consignadas algumas observações: quarto do casal com manchas de bolor no teto; portas dos quartos e da cozinha sem chaves; piso da entrada da sala desgastado; piso do quintal (sacada externa) com trincos; dois parapeitos quebrados; azulejos da cozinha com furos tampados com massa; cinco lustres no quintal (sacada externa) sem lâmpadas e com um vidro quebrado (fls. 45/47).

Por outro lado, o termo de vistoria final indica outros danos que, excluídos a mancha no teto do quarto do casal e os furos nos azulejos, não coincidem com as observações de danos preexistentes constantes do termo de vistoria inicial (fls. 42/44).

A mesma conclusão se depreende quanto à pintura do imóvel, pois consta expressamente do contrato firmado entre as partes que os locatários

assumiram a obrigação de devolver o imóvel nas mesmas condições iniciais. E, os próprios os autores admitem terem pintado as paredes do imóvel em cor diversa, tal como constou da vistoria final.

No mais, verifica-se que, ao firmarem o distrato da locação e o termo de vistoria final, nada ficou consignado que a ré havia assentido com sua isenção em pintar o imóvel. Ao contrário, mais uma vez foi reforçada a obrigação dos locatários de devolverem o imóvel nas mesmas condições do início da locação (fls. 39/41).

Nem mesmo a revelia admite a impugnação genérica ao valor dos reparos, sendo que os autores sequer indicaram o valor que entendiam correto.

Assim, como bem consignado na r. sentença recorrida, *“Em que pese, de fato, haja alguns defeitos que já se verificavam quando da locação, fato é que, na vistoria final, os reparos totalizaram mais de R\$ 10.000,00 (fls. 43), enquanto o total da caução seria de R\$ 6.077,35, de modo que a retenção da caução se revela suficiente para sanar os defeitos encontrados relativos à manutenção necessária, sem que se possa falar em abusividade”* (fl. 156).

No mais, alegam os autores terem sofrido danos morais em decorrência da cobrança indevida, o que, por si só, não enseja a configuração de qualquer ofensa à honra ou imagem da pessoa. Além disso, no caso, conforme já consignado, não há de se falar em retenção indevida da caução.

A mesma conclusão se depreende quanto aos honorários contratuais. Sem se adentrar ao mérito acerca da possibilidade ou não de sua cobrança, o fato de não se verificar qualquer conduta irregular da ré, já afasta sua responsabilidade pelo ajuizamento da ação pela parte contrária.

Destarte, a sentença recorrida deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos, com exceção à exclusão da verba honorária (com correção



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de erro material, pois a condenação obviamente está dirigida aos autores), uma vez que não houve constituição de advogado pela ré, tendo em vista sua revelia.

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

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora