



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291708

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001127-22.2023.8.26.0075, da Comarca de Bertioga, em que é apelante SGY CONSULTORIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, é apelado PAULO YOUSSEF ZAHR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001127-22.2023.8.26.0075

Comarca: Bertioga

Apelante: Sgy Consultoria e Empreendimentos Ltda

Apelado: Paulo Youssef Zahr

TJSP — 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 49913)

LOCAÇÃO — Ação de obrigação de fazer — Contrato garantido por caução — Pretensão de devolução da caução pelo locatário — Controvérsia quanto à existência de danos no imóvel a serem reparados — Danos ao imóvel não comprovados — Ausência de vistoria inicial e final — Fotografias reunidas unilateralmente e sem o crivo do contraditório do locatário que não são documentos hábeis a amparar a pretensão ressarcitória da locadora — Obrigação de devolução do respectivo montante — Sentença mantida.

Apelação não provida.

Trata-se de recurso de apelação interposto por SGY CONSULTORIA E EMPREENDIMENTO (fls. 560/569) contra r. sentença de fls. 553/557 proferida pelo MM. Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Bertioga, Dra. Jade Marguti Cidade, que julgou parcialmente procedente a ação de obrigação de fazer movida por PAULO YOUSSEF ZAHR, para condenar a ré a devolver ao autor o valor da caução por ele prestado quando do início da locação, descontados os valores confessados como devidos, no total de R\$ 121.250,00. E julgou improcedente a reconvenção.

Sustenta a apelante o cerceamento de defesa. Pretende a produção de prova testemunhal. Afirma ter o locatário causado danos no imóvel, sendo sua obrigação repará-los. Alega que o apelado não negou os danos, apenas contestou os valores por entender abusivos. Refere que as testemunhas participaram das vistorias realizadas. Visa a

procedência do pedido reconvenicional. Postula o provimento do recurso.

Contrarrazões às fls. 576/583.

É o relatório.

Recebo o recurso em seus regulares efeitos.

Houve o recolhimento do preparo.

Não há alegação de intempestividade.

Presentes os pressupostos legais, conheço do recurso.

As partes celebraram contrato de locação com prazo de 12 (doze) meses, com início em 16/07/2021 e término em 15/07/2022, conforme contrato reunido às fls. 10/14.

Por força do disposto na cláusula DÉCIMA PRIMEIRA, como garantia das obrigações assumidas, o apelado deu em caução à apelante o valor de R\$ 150.000,00, através de depósito bancário.

E, de acordo com o disposto na referida cláusula contratual o valor seria devolvido ao locatário ao término da locação, desde que cumpridas todas as cláusulas contratuais.

A avença foi rescindida a pedido do locatário, com a entrega das chaves em 29/06/2022.

Sustenta a apelante a necessidade de retenção da caução para o pagamento do aluguel proporcional do mês de junho de 2022, multa por rescisão antecipada, além das despesas que teve para a reparação dos danos causados ao imóvel.

O locatário não impugna o valor devido a título de aluguel e tampouco de multa por rescisão antecipada. Impugna, no entanto, os alegados danos. Afirma ter realizado reformas e melhorias para a conservação do imóvel, e a entrega do imóvel no mesmo estado que recebeu.

Pois bem.

Inicialmente, afasto o alegado cerceamento de defesa. Para a formação de convencimento, tem o julgador liberdade na apreciação das provas (artigo 371 do Código de Processo Civil), podendo indeferir diligências inúteis ou meramente protelatórias (artigo 370 do Código de Processo Civil).

Presentes nos autos elementos suficientes ao convencimento do magistrado, desnecessária a produção de todas as provas requeridas, sem qualquer ofensa ao princípio da ampla defesa.

Ademais, a prova testemunhal pretendida não é suficiente para a demonstração dos alegados danos no imóvel, sendo certo que a prova pericial restou prejudicada ante a alegação de que os danos teriam sido reparados.

Logo, adequado o julgamento do feito no estado em que se encontrava.

Incontroverso serem devidos o valor proporcional do aluguel do mês de junho de 2022 (R\$ 21.666,67) e o valor da multa por rescisão antecipada (R\$ 7.083,33).

Já em relação aos alegados danos ao imóvel, ainda que exista cláusula contratual na qual o locatário informa que recebeu o imóvel em perfeito estado e que tenha ela se obrigado a restituir o imóvel no estado que recebido, salvo o desgaste decorrente do uso normal, fato é que não foram realizadas as vistorias de entrada e saída.

As fotografias reunidas aos autos foram tiradas unilateralmente, não possuem data e não contam com o crivo do contraditório do apelado, logo, não são documentos hábeis a amparar a pretensão ressarcitória da apelante, eis que ausente a comprovação do real estado do imóvel no momento de sua ocupação e desocupação e se os supostos danos pretendidos decorrem do uso normal do imóvel locado.

Assim, para a constatação da responsabilidade nesse caso, indispensável era a dilação probatória e apuração efetiva sobre a infração contratual: não devolução do imóvel nas mesmas condições em

que recebido, salvo o desgaste decorrente da utilização normal do bem, e o prejuízo relacionado.

E desse ônus a apelante não se desincumbiu. Destaco, mais uma vez, e por ser oportuno, que a prova testemunhal pretendida não é suficiente para a prova dos alegados danos.

Portanto, diante da incontroversa rescisão do negócio, e da prestação da caução quando da celebração do contrato, sem caracterização de inadimplemento por parte do apelado, adequada a r. sentença ao julgar parcialmente procedente a ação para condenar a apelante na devolução da caução prestada quando do início do contrato de locação, descontados os valores devidos do aluguel e multa.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso. E, em aplicação ao disposto no artigo 85, §11º do CPC, majoro a verba honorária do patrono do apelado para 12% do valor da causa.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator