



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291745

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000485-03.2024.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante CLEUSA DE FÁTIMA DE PICOLI ANDRETTA, são apelados FERNANDO LUIS PRADO ABREU e LETÍCIA CARLA DE SOUZA FERNANDES.

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 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 1000485-03.2024.8.26.0564

Comarca: São Bernardo do Campo

Apelante: Cleusa de Fátima de Picoli Andretta

Apelados: Fernando Luis Prado Abreu e Letícia Carla de Souza Fernandes

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 50073)

LOCAÇÃO – Ação de reparação de danos – Controvérsia sobre danos ao imóvel e sua extensão – Danos ao imóvel não comprovados – Vistoria de saída elaborada unilateralmente e sem o crivo do contraditório dos locatários que não é documento hábil a amparar a pretensão ressarcitória da locadora – Incongruências nos laudos de vistoria inicial apresentados nos autos – Honorários advocatícios de sucumbência – Tema 1.076 do STJ – Honorários que devem ser fixados em 20% sobre o valor atualizado da causa.

Apelação parcialmente provida.

Trata-se de recurso de apelação interposto por CLEUSA DE FÁTIMA PICCOLI ANDRETTA (fls. 213/225) contra r. sentença de fls. 200/201 proferida pelo MM. Juízo da 7ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, Dr. Fernando de Oliveira Domingues Ladeira, que julgou improcedente a ação de reparação de danos movida em face de FERNANDO LUIS PRADO ABREU e LETICIA CARLA DE SOUZA FERNANDES.

A apelante diz que o Contrato de Locação, letras “a”, “b” e “c” do parágrafo 4º da cláusula 2ª, estabelece que, por ocasião da restituição do imóvel, os locatários devem reparar todos os danos a que deram causa e, caso não o façam, o parágrafo 2º, da 18ª cláusula, delinea os procedimentos a serem tomados para garantia de reparação dos danos. Afirma que o Laudo de Entrada, devidamente assinados por todos de direito, e o Laudo de Saída, não assinado pelos locatários, por opção própria, pois devidamente notificados, declinaram do direito de participar da

vistoria de saída, são instrumentos que comprovam as condições do imóvel no momento da ocupação dos locatários e as condições do imóvel quando de sua desocupação. Pontua que a própria Apelada reconhece os danos a serem reparados e se propõe a pagar parte deles. Postula o provimento do recurso, com a reforma da sentença e a procedência da ação. De forma subsidiária, requer a redução dos honorários sucumbenciais para patamar compatível com a causa, observando-se a proporcionalidade e razoabilidade exigidas pela legislação processual.

Contrarrazões às fls. 231/237, pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

Recebo o recurso nos efeitos legais.

Não há alegação de intempestividade.

Foi recolhido o preparo.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso, e lhe dou parcial provimento.

As partes celebraram contrato de locação residencial com prazo de 30 (trinta) meses, com início em 05/03/21 e término em 04/09/23 fls. 07/13).

Por força do disposto no PARÁGRAFO 2º da CLÁUSULA 2ª, foi realizada vistoria inicial, por meio da qual as partes aceitaram as condições em que o imóvel foi recebido (fls. 07), e, de acordo com PARÁGRAFO 4º, os locatários se comprometeram a manter o imóvel no mais perfeito estado de higiene, conservação e limpeza, bem como, a não utilizar pregos que que pudessem danificar as paredes e portas, devendo se responsabilizarem pelos danos causados (fls. 08).

Em 21/08/23 houve a entrega das chaves pela locatária Leticia (fls. 14).

A apelante alega que *“Conforme se comprova pelas vistorias de entrada/saída e pelas fotos anexas, não foram feitos*

diversos reparos devidos após a desocupação do imóvel” (fls. 02).

Os apelados afirmam que *“cumpriram rigorosamente suas obrigações decorrentes do contrato de locação, especialmente no tocante à desocupação do imóvel, tendo-o deixado em perfeito estado de uso e conservação ao término da relação jurídica, não se observando irregularidades.”* (fls. 108).

Dizem que *“para ser devido algum pagamento com relação aos reparos deve restar cabalmente comprovado que os danos ao imóvel tenham sido causados pelos Requeridos, situação não comprovada com clareza pela Autora, devido a várias inconsistências dos laudos de vistoria produzidos unilateralmente.”* (fls. 110)

Pois bem.

Na hipótese de locação do imóvel, a realização de vistoria inicial e final, com as necessárias formalidades, assume papel importante e essencial na comprovação dos danos causados.

É necessária a realização de inspeção antes da entrega do imóvel, e depois da sua devolução, em presença das partes interessadas, no intuito de comprovar o estrago fora da normalidade do uso.

Apenas a vistoria regularmente efetuada constitui meio de prova hábil a possibilitar ao locador lesado, com base nela, cobrar os custos dos reparos que se fizerem necessários no imóvel.

No caso dos autos, de início se vê que, após a realização do laudo de vistoria a que a apelante alude em sua petição inicial, datado de 24/02/21 (fls. 21/24), foi realizado outro laudo (fls. 118/137), bem como foram feitos pedidos reiterados de retificação do laudo (fls. 138/140 e 141/142), pois, segundo os apelados, havia inconsistência nas informações quanto ao estado geral do imóvel.

De outro lado, os apelados não participaram da vistoria final (fls. 166/177).

É certo que os apelados foram notificados sobre a data da realização da vistoria, mas houve a informação de que não era obrigatório o comparecimento, conforme se vê às fls. 190.

Ocorre que a vistoria de saída de fls. 21/24, elaborada unilateralmente e sem o crivo do contraditório dos apelados, não é documento hábil a amparar a pretensão ressarcitória da apelante, eis que ausente a comprovação do real estado do imóvel no momento de sua desocupação e se os supostos danos descritos no laudo de vistoria final 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.

Como constou da r. sentença, *“observe que efetivamente há uma inconsistência na petição inicial, pois consta do processo um segundo laudo de vistoria de 07 de abril de 2021 (p. 182) assinado pelo vistor Raquel Lopes que é posterior ao apresentado pela parte autora que data de 15/17, este com data de 24 de fevereiro de 2021.*

Reputa-se, portanto, que após o primeiro laudo de vistoria os locatários apresentaram impugnação ao laudo de vistoria que estão comprovadas nos documentos de página 138/140 comunicados à administradora do contrato em página 141/142 por e-mail.

Essa incongruência não favorece a parte autora, pois claramente há contradições entre o que consta no laudo de vistoria apresentado pela autora e o último laudo de vistoria que é o que efetivamente deva ser considerado, se não bastasse, imediatamente após o ingresso no imóvel os autores demonstraram problemas do laudo de vistoria, cujas falhas resultam na perda de valores probatórios.

Se não bastasse, observe que no laudo de vistoria de saída, tampouco na petição inicial há comparativos para indicar exatamente quais os problemas, não basta apresentar fotos, é preciso indicar claramente o estado anterior e o posterior para justificar a reparação dos danos pretendidos, apontando ponto a ponto.

Além disso, os orçamentos da parte autora não discriminam os serviços a serem executados ou em quais dos cômodos, pois insuficiente pretender cobrar por pintura, ora, não é dever do locador arcar com reforma do imóvel, mas sim especificamente dos danos que causou.

Em suma, as incongruências indicadas e a falta de especificação exata do que deveria ser reparado e por fim a ausência de demonstração clara e precisa do mencionado problema no box como a prova de ausência de peça de reposição a justificar a cobrança pela totalidade do box, indica que a parte autora não se desincumbiu do ônus da prova.” (fls. 200/201).

Nesse contexto, nenhum reparo merece a r. sentença que julgou improcedente a ação.

Por fim, e aqui assiste razão à apelante, o Superior Tribunal de Justiça fixou a seguinte tese vinculante em julgamento do tema 1076 nos recursos: REsp 1850512/SP, 1877883/SP, 1906623/SP e 1906618/SP:

“i) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. É obrigatória, nesses casos, a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do art. 85 do CPC - a depender da presença da Fazenda Pública na lide -, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa. ii) Apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo”.

Considerando que à causa foi atribuído o valor de R\$ 4.352,00, a verba honorária deve ser fixada no percentual de 20% sobre o valor atualizado da causa, o que implicará em uma verba honorária de aproximadamente R\$ 1.000,00, suficiente para bem remunerar o trabalho desenvolvido pelo advogado, registrando-se que a demanda versa sobre pretensões de exposição de fatos e fundamentos simples. O processo é



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

digital. E o tramite processual deu-se de forma natural.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso para fixar a verba honorária do patrono dos apelados em 20% do valor atualizado da causa.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator