



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000302969

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013459-42.2023.8.26.0068, da Comarca de Barueri, em que é apelante WIN BARUERI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (ATUAL DENOMINAÇÃO DE MASA VINTE E TRÊS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.), é apelado BAYO LUKMAN LAWAL (REVEL).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E ROSANGELA TELLES.

São Paulo, 28 de março de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Apelação nº 1013459-42.2023.8.26.0068
Comarca: Barueri — 5ª Vara Cível
Juiz (a): Bruna Lyrio Martins
Apelante: WIN BARUERI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (autora)
Apelado: BAYO LUKMAN LAWAL (réu revel)

Voto nº 45.185

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. DANOS MATERIAIS. FALTA DE COMPROVAÇÃO. IMPROCEDÊNCIA DO RESPECTIVO PEDIDO INDENIZATÓRIO. RECURSOS DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. O *Recurso*. Apelação interposta pela parte autora contra sentença de parcial procedência dos pedidos veiculados em ação de despejo com cobrança, fundada em contrato de locação para fins residenciais.
2. *Fundamentos da sentença*. Os danos materiais pleiteados em “terceira” emenda da petição inicial, relativos a bens móveis supostamente retirados pela parte ré quando da desocupação do imóvel, não foram comprovados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em verificar a comprovação dos danos materiais pleiteados pela autora, consistentes no valor de bens móveis supostamente retirados do imóvel locado quando da desocupação pelo autor.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Os danos materiais precisam ser comprovados, sob pena de improcedência do pedido indenizatório correspondente. Há inconsistências que permitem a conclusão de que os danos materiais não foram comprovados, conforme entendeu a Magistrada de primeiro grau. Na “segunda” emenda da petição inicial a parte locadora-autora juntou “laudo de vistoria de saída”, deixando de pleitear a condenação da parte ré-locatária no pagamento dos móveis. O “laudo de vistoria de saída” não foi assinado pela parte locatária. O orçamento indicando o valor dos móveis foi produzido unilateralmente, sem elementos que demonstrem como a autora apurou os valores lá apontados. Por fim, há pretensão de indenização por danos materiais relativos a dois armários de cozinha e dois guarda-roupas quando, de acordo com o laudo de vistoria de entrada, consta apenas um de cada móvel.

IV. DISPOSITIVO E TESES

5. Apelação conhecida e desprovida.

Tese de julgamento: “Somente os danos materiais efetivamente comprovados devem ser indenizados”.

WIN BARUERI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ajuizou ação de despejo com pretensão de cobrança de aluguéis e encargos locatícios, fundada em contrato de locação para fins residenciais, em face de **BAYO LUKMAN LAWAL**.

Deferiu-se tutela liminar para desocupação do imóvel em 15 dias, sob pena de despejo (fls. 77/78).

A autora emendou a petição inicial às fls. 82/84. Informou que o imóvel foi desocupado e requereu o prosseguimento da ação somente em relação à pretensão de cobrança (de aluguéis e encargos locatícios). Na ocasião a autora juntou laudo de vistoria de saída (fls. 85/93).

À fl. 99 a autora praticamente realizou uma “nova emenda da petição inicial”, requerendo a condenação do réu no pagamento dos valores de móveis retirados pelo réu quando da desocupação: dois armários de cozinha, dois guarda-roupas e um painel de TV.

Na decisão de fl. 103 o Magistrado declarou a perda superveniente do interesse processual em relação à pretensão de despejo.

Pela respeitável sentença de fls. 141/144, prolatada à revelia e cujo relatório adoto, acolheu-se parcialmente os pedidos para: i) condenação do réu no pagamento dos aluguéis e demais

encargos apontados na planilha de fl. 94 (R\$ 52.813,13), corrigidos e acrescidos de juros moratórios conforme o regime jurídico previsto na Lei nº 14.905/2024, descontado o valor prestado a título de caução; ii) rejeitou-se o pedido de indenização por danos materiais (valores dos móveis retirados pelo réu quando da desocupação); iii) condenou-se o réu no pagamento de custas, despesas processuais e honorários sucumbenciais de 10% sobre o valor da condenação.

Inconformada, apela a autora (fls. 147/157). Resumidamente, informa que o réu retirou os móveis quando da desocupação do imóvel locado, conforme o cotejo entre os laudos de vistoria de entrada e saída. Defende a possibilidade de “aditamento dos cálculos”, pois o réu ainda não havia sido citado. Diz ter juntado orçamento à fl. 101, com o valor dos bens objetos do pedido de indenização (R\$ 9.170,00). Sustenta que o réu deveria entregar o imóvel como o recebeu no início da locação.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme certificado à fl. 165, até porque o réu é revel.

A apelação é tempestiva, preparada e os demais requisitos de admissibilidade estão preenchidos.

É o relatório.

A apelação não merece provimento.

Os danos materiais precisam ser efetivamente comprovados, sob pena de improcedência do pedido indenizatório

correspondente.

Há algumas inconsistências que justificam a deferência ao entendimento da Magistrada de primeiro grau prolatora da r. sentença, de que não houve comprovação dos danos materiais, ônus que cabia à parte autora.

Às fls. 82/84 emendou-se a petição inicial, momento no qual a autora juntou o “laudo de vistoria de saída” de fls. 85/93. Na emenda da petição inicial não há pretensão de condenação do réu no pagamento dos valores pelos móveis.

O “laudo de vistoria de saída” (fls. 85/93) não está assinado pelo réu, ao contrário do laudo de vistoria de entrada (fls. 62/71). Tal fato não confere segurança à alegação de que os móveis foram retirados quando da entrega do imóvel locado.

O orçamento de fl. 101 foi produzido de maneira unilateral. Não há elementos demonstrando como a autora apurou os valores lá apontados.

Por fim, há dúvida razoável sobre a quantidade de armários de cozinha e guarda-roupas supostamente retirados pelo réu quando da desocupação. Nas fotos constantes no laudo de vistoria de entrada consta 1 armário na cozinha (fl. 64) e 1 guarda-roupa no dormitório da suíte. Contudo, na petição de fl. 99, acompanhada do orçamento de fl. 101, a autora pugna pelo valor de dois armários e dois guarda-roupas.

É com base nestas inconsistências que há de se



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

6

manter o entendimento de que os danos materiais não foram comprovados.

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento** à apelação.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator