



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000306325

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016150-18.2019.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que são apelantes PAULO ROBERTO DE MORAIS e MARIA TERESA LAGES DE MORAIS, são apelados OSWALDO DENARDI e REIS IMÓVEIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

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) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 28 de março de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1016150-18.2019.8.26.0602 E

APELAÇÃO Nº 1005020-31.2019.8.26.0602 (autos em apenso)

COMARCA: SOROCABA

APELANTES: PAULO ROBERTO DE MORAIS E OUTRO

**APELADOS: OSWALDO DENARDI E REIS IMÓVEIS
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**INTERESSADOS: ZÉLIA APARECIDA DOMINGUES RIBEIRO, CAMILA
DOMINGUES RIBEIRO, RAFAEL DOMINGUES RIBEIRO E CAROLINA
DOMINGUES RIBEIRO**

VOTO Nº 54.863

LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL - Pretensão indenizatória de dano material do locador julgada procedente, improcedentes as pretensões de obrigação de fazer c/c indenizatória de dano moral dos locatários - Contrato de locação em vigor por prazo indeterminado - Encerramento do contrato e entrega do imóvel, com desinteligência entre as partes com relação às avarias encontradas no local - Condenação dos réus (locatários e fiadores) ao pagamento das despesas com reparos do imóvel, no montante pleiteado de R\$ 1.200,00 - Da vistoria inicial do imóvel não constou quaisquer ressalvas acerca de eventuais falhas na pintura do ambiente interno do apartamento objeto da locação, como respingos, manchas ou falta de acabamento, o que deveria, ao menos, ter figurado como observação - Suposto excesso na cobrança de valores decorrentes do contrato de locação que não restou comprovado - Sentença mantida - Apelação não provida.

Cuida-se de apelação interposta pelos locatários contra r. sentença que julgou, em conjunto, procedente a pretensão indenizatória

de dano material do locador (processo nº 1016150-18.2019.8.26.0602) e improcedentes as pretensões de obrigação de fazer e não fazer c/c indenização de danos materiais e morais dos locatários (processo nº 1005020-31.2019.8.26.0602), que foram condenados, solidariamente, ao pagamento de R\$ 1.200,00 ao locador, corrigidos monetariamente desde a data do desembolso, acrescidos de juros legais de 1% ao mês a partir da citação, além de custas, despesas processuais e honorários devidos aos advogados do autor fixados em R\$ 1.000,00, com relação à procedência da ação de cobrança, além de R\$ 1.000,00, pela improcedência das pretensões formuladas nos autos em apenso.

Inconformados, os locatários, ora apelantes, sustentam em síntese que houve excesso na cobrança de valores decorrentes do contrato de locação, pois a apelada exigiu prorrogação indevida do prazo de entrega do imóvel, impondo encargos financeiros que ultrapassavam o permitido legalmente. Afirmam que, embora tenham informado previamente sua intenção de desocupar o imóvel no prazo legal, a apelada postergou a aceitação da devolução das chaves, forçando sua permanência no imóvel e gerando cobranças indevidas de aluguéis adicionais. Asseveram ter realizado todas as reformas e reparos exigidos, sendo que na r. sentença se desconsiderou a sua boa-fé, pois buscaram resolver a questão extrajudicialmente e acabaram arcando com despesas desnecessárias e sofrendo prejuízos financeiros injustificados. Insistem em que, além dos danos materiais evidenciados, também sofreram danos morais, ao serem submetidos a cobranças indevidas, ameaças de negativação e constrangimentos que ultrapassam o mero dissabor cotidiano. Por tais motivos, pugnam pelo provimento do apelo.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

É o relatório.

O locador ajuizou ação de indenização por danos materiais contra os locatários e fiadores (processo nº 1016150-18.2019.8.26.0602), alegando que estes não restituíram o imóvel nas mesmas condições em que o receberam, causando prejuízos com a necessidade de refazimento da pintura e reparo do gabinete do banheiro. Os locatários, por sua vez, ajuizaram ação de obrigação de fazer e não fazer c/c indenização por danos materiais e morais em face da imobiliária Reis Imóveis (processo nº 1005020-31.2019.8.26.0602), alegando ter sido exigida a prorrogação indevida do prazo de entrega do imóvel, com imposição de encargos financeiros ilegais, o que implicou em prejuízos materiais e morais.

Após a tentativa de produção de prova pericial, que não se realizou em decorrência dos muitos anos que se passaram desde a entrega do imóvel locado, inviabilizando a avaliação indireta (vide informação do perito judicial de fls. 370, processo nº 1005020-31.2019.8.26.0602), foi realizada audiência de instrução a fls. 394/395 dos mencionados autos, com a oitiva de 3 testemunhas dos locatários e 2 testemunhas da imobiliária.

Foram apresentadas alegações finais pelas partes, seguindo-se a prolação da r. sentença de procedência da pretensão indenizatória de dano material formulada pelo locador e improcedência das pretensões dos locatários.

Irretocáveis os fundamentos adotados pelo douto Juízo *a quo*, em que foi feita profícua avaliação das alegações das partes em confronto com a minuciosa análise das provas documentais e orais colacionadas aos autos, cujos depoimentos das testemunhas foram transcritos na íntegra.

Conforme bem destacado na r. sentença, no tocante à ação de cobrança ajuizada pelo locador:

Observo que na vistoria inicial (subscrita pelo proprietário, pelos locatários e pelos fiadores) não constam quaisquer ressalvas acerca de eventuais falhas na pintura do ambiente interno do apartamento objeto da locação, como respingos, manchas ou falta de acabamento, o que deveria, ao menos, ter figurado como observação, inclusive tendo em vista a obrigação contratual de se devolver o imóvel nas mesmas condições em que locado. Acerca da pintura, entretanto, constou apenas, como observação, **"PINTURA GERAL NOVA"** (fl. 22). Evidente que, tanto os locatários, quanto os fiadores, que, repise-se, assinaram a vistoria inicial, tinham o dever de fazer as ressalvas necessárias no tocante a eventuais defeitos na pintura, já que os respingos eram de fácil percepção, conforme as testemunhas Raquel e Kelly, arroladas pelo autor da lide em apenso. No que diz respeito à descrição do banheiro social, constou ***"um lavatório de mármore branco c/ cuba, com gabinete e 1 porta"*** (fl. 21), sem quaisquer ressalvas quanto ao eventual estado. Quanto à pintura, com razão o autor, tendo em vista que, segundo cotejo de vistorias, a vistoria inicial não apontou falhas na pintura, ou os corréus não levaram a efeito quaisquer tipos de observação e o armário do banheiro, ao que parece, estava em perfeitas condições. Já, nas fotografias de fls. 35, vê-se, de fato, sinais de umidade no armário do banheiro. Sob esse aspecto, os corréus contestantes afirmaram que essa deterioração seria comum para um móvel localizado em um banheiro. Ocorre que a deterioração seria, outrossim, bastante precoce, tendo em vista que alocação começou em maio de 2016 (fl. 17) e se encerrou em janeiro de 2019 (fl. 25), tendo perdurado por, aproximadamente, dois anos e sete meses. Bastante incomum que nesse pequeno período um móvel feito para o banheiro tenha se deteriorado apenas por se encontrar no banheiro, sem que o mau uso tenha contribuído para isso. Anoto, ainda, que não há que se falar em unilateralidade da vistoria final, tendo em vista que, quando da entrega das chaves, a fiadora ZELIA saiu ciente da data designada para a realização da vistoria. De seu turno, mesmo não concordando com as recusas do vistoriador, o autor dos autos em apenso poderia ter contratado uma vistoria autônoma, tendo, no entanto, permanecido inerte. As testemunhas arroladas pelos aqui corréus contestantes e ouvidas no

processo em apenso, restringiram-se a dizer que o locatário mantinha o imóvel limpo e organizado, o que não afasta o erro na execução da pintura (constatado nas vistorias) e a avaria no gabinete do banheiro, inclusive porque as testemunhas que frequentavam o imóvel, disseram, genericamente, que o frequentavam já no início da locação, entre 2016 e 2017. Embora tenham dito também que teriam visto os respingos de tinta desde então, o que denotaria que se trataria de avaria de fácil percepção, erraram os corrêus ao não constarem da vistoria inicial como observação, de modo que devem ressarcir o autor pelos danos inerentes ao refazimento da pintura no ambiente interno, bem como com relação à avaria no gabinete do banheiro. O valor, em si, não foi impugnado pelos corrêus, de forma que deve prevalecer o valor apontado pelo requerente, qual seja, o de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), segundo orçamentos de fls. 42 e 43, de modo que a lide é procedente. (fls. 164/165)

E, ainda, quanto à ação ajuizada pelos locatários:

Observo que a ré juntou aos autos orientações quanto ao procedimento de rescisão (fls. 27/29). Ainda que tenha constado que o locatário deveria entregar carta de notificação com trinta dias de antecedência para que, nesse prazo, fossem efetuados reparos, pintura e limpeza (fl. 27), à fl. 28, no documento denominado "PEDIDO DE ENTREGA DO IMÓVEL", o locatário anui com essa exigência: *"Na qualidade de locatário(a) do imóvel supracitado, administrado por Reis Imóveis Empreendimentos Imobiliários LTDA cujo contrato de locação foi celebrado por prazo de trinta meses, venho lhe informar que entregarei o imóvel devidamente restituído de acordo com o laudo de vistoria inicial em 30 dias."* Ademais, no artigo 6º da Lei nº 8.243/1991, consta, *in verbis*: *"Art. 6º O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias."* O Parágrafo único do artigo transcrito infere que *"Na ausência de aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão."* É incontroverso que a locação já vigorava por prazo indeterminado e que o aviso de trinta dias por parte do locatário não ostenta ilegalidade alguma, nos termos do artigo e parágrafo acima mencionados. Observo, segundo e-mail copiado à fl. 36, que foram cobrados do autor débitos dentro desse período previamente acordado. O aqui autor, ademais,

não comprovou que sofrera danos materiais, tendo em vista que, de fato, levou a efeito reparos no imóvel, conforme confissão constante da exordial: *"Entretanto, mesmo após os primeiros reparos, onde fora pintada todas as paredes, verificado todos os detalhes elétricos, hidráulicos e defeitos correntes do cotidiano, feita a limpeza correta do local, aos dias 13 e 14 de janeiro do corrente ano, com agendamento de vistoria para o dia posterior (15) às 09h00, o vistoriador, Sr. Ricardo Ferreira Mascarenhas, ainda sim comunicou um check list de reparos que não foram feitos, anexo doc. 05."* (fl. 2). E o autor confessa que refez as exigências levadas a efeito pelo vistoriador (fl. 3). Ora, a título de danos materiais, o autor pretende receber haveres que despendeu com pedágio com relação aos dias 13 e 14 de janeiro (fls. 33 e 34), assim como com relação a materiais que comprara em 12/01/2019 e 19/01/2019, mesmo tendo afirmado que aceitara, sob a égide do princípio da boa-fé, realizar os reparos solicitados. A vistoria final, contra a qual se insurge o autor, está datada de 28 de janeiro de 2019, portanto, 09 dias após a última compra de materiais em 19/01/2019, para a realização de reparos, devidos, já que o autor, conforme confessou, aceitou fazê-los. E não há que se falar em danos morais no caso sob apreço, eis que não estão configurados. Evidente que se pode depreender que ocorreram aborrecimentos do cotidiano, advindos do final de uma relação locatícia, mas nada que adentrasse o terreno do ataque à dignidade do ser humano. Houve discussão de questões contratuais que sequer esbarram no que pode ser considerado dano moral indenizável. (fls. 166/167)

Pois bem, a insurgência recursal não comporta acolhida, devendo ser mantida a bem fundamentada sentença monocrática ora guerreada.

Com efeito, da vistoria inicial do imóvel, juntada a fls. 27/41, não constou quaisquer ressalvas acerca de eventuais falhas na pintura do ambiente interno do apartamento objeto da locação, como respingos, manchas ou falta de acabamento, o que deveria, ao menos, ter figurado como observação, inclusive tendo em vista a obrigação contratual de se devolver o imóvel nas mesmas condições em que locado. Ao contrário, a vistoria inicial expressamente consignou: "pintura geral nova", com o que anuíram expressamente os locatários e fiadores.

Quanto ao banheiro social, por sua vez, a vistoria inicial descreveu *"um lavatório de mármore branco c/ cuba, com gabinete e 1 porta"*, sem quaisquer ressalvas quanto ao eventual estado do móvel, sendo certo que, como bem sopesado pelo douto Juízo sentenciante, a constatação de sinais de umidade no armário, partindo-se da premissa de que a relação locatícia não se estendeu por prazo longo, tendo durado apenas dois anos e sete meses, demonstra a ocorrência de deterioração precoce do bem durante o período da locação.

Por outro lado, com relação ao suposto excesso na cobrança de valores decorrentes do contrato de locação, o inconformismo dos apelantes não encontra respaldo na prova documental produzida.

No caso concreto, a locação já vigorava por prazo indeterminado, de modo que a exigência de aviso prévio de trinta dias para a desocupação não se mostra ilegal, não se vislumbrando excesso na cobrança de valores referente a tal período.

Ademais, despropositada a pretendida restituição de valores a título de pedágio e materiais adquiridos para a realização de reparos no imóvel, com o que os locatários anuíram, ao aceitarem efetuar os reparos solicitados pelo vistoriador.

Em suma, as razões recursais não convencem do desacerto da conclusão adotada pela r. decisão guerreada, que fica mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Por fim, em razão da em razão da instauração desta etapa recursal, da qual os apelantes saem vencidos, de rigor majorar os honorários devidos aos advogados do locador/autor e da imobiliária/ré para R\$ 1.200,00, nos termos do disposto pelo artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Isto posto, voto pelo não provimento da apelação.

SÁ DUARTE, Relator