



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307358

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006788-38.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes WALDIR PEREIRA FERNANDES ROMERO, ROSANA ROSSI CASCAPERA e ANIMARTE SOLUÇÕES CRIATIVAS LTDA, é apelado AUGUSTO FERREIRA VELLOSO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de março de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA: **FORO CENTRAL CÍVEL**
APELANTES: **ANIMARTE SOLUÇÕES CRIATIVAS LTDA E OUTROS**
APELADO: **AUGUSTO FERREIRA VELLOSO**

VOTO N.º 26.885

LOCAÇÃO DE IMÓVEL AÇÃO DE COBRANÇA. Sentença de procedência. Recurso dos réus. Cláusula contratual prevendo que o imóvel foi entregue ao locatário ao início da locação em bom estado de conservação e com pintura nova, o que dispensa a prova da vistoria inicial na hipótese dos autos em que os danos no imóvel se referem exatamente aos itens vistoriados pelo locatário quando da assinatura do contrato. Ilustrações do imóvel que comprovam o mau estado de conservação ao final da locação. Réus que não apresentaram contraprova, ônus que lhes competia a teor do que dispõe o artigo 373, inciso II, do CPC. Valores cobrados a título de multas municipais relativos a infrações dentro do período locatício. Procedência mantida. Majoração dos honorários advocatícios (art. 85, § 11, do CPC). RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de ação de cobrança fundada em contrato de locação de imóvel, cujo pedido foi julgado procedente na sentença de fls. 199/202, para condenar os réus ao pagamento de R\$ 83.385,34, com correção monetária e juros moratórios de 1% ao mês a contar da citação, bem como das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor atualizado da condenação.

Apelam os réus (fls. 217/226), alegando fazer jus aos benefícios da justiça gratuita. Aduzem que os problemas existentes no imóvel não decorreram de má utilização, mas de desgaste natural ocorrido durante os nove anos de locação, sendo que o autor não comprovou ter realizado vistoria inicial. Ressaltam que não podem ser aceitos como provas os orçamentos feitos a pedido

do autor e as fotos sem data. Com relação às multas da administração pública, aduzem que a primeira foi aplicada em 09.09.11, ou seja, nove dias do início da locação, presumindo-se que a intimação para regularização da calçada tenha ocorrido antes dessa data e, portanto, antes do início da locação. Asseveram que nunca foram notificados das infrações e que a responsabilidade pela calçada é o proprietário do imóvel, conforme art. 22 da LL

O recurso é tempestivo e foi preparado.

Recebe-se o recurso nos efeitos legais.

Contrarrazões às fls. 230/236, com preliminar de inadmissibilidade do recurso por deserção e impugnação ao requerimento de justiça gratuita.

É O RELATÓRIO.

No que tange ao pedido de concessão do benefício da justiça gratuita nas razões recursais, foi concedido prazo para comprovação da hipossuficiência econômica ou pagamento do valor do preparo sob pena de deserção (fls. 248/249), sobrevivendo requerimento de dilação do prazo, o que foi deferido às fls. 254, com a observação de improrrogabilidade.

Os recorrentes obtiveram os recursos financeiros e efetuaram o depósito do valor do preparo.

O recorrido alega que o depósito ocorreu a destempo, porém, os apelantes demonstraram instabilidade do portal de custas, impossibilitando a emissão da guia respectiva (fls. 257/258), razão pela qual afasta-se a alegação de deserção.

No mais, alega o autor, na inicial, ser proprietário do imóvel situado na Rua Itápolis nº 862, locado à primeira ré, sendo os demais réus fiadores e com a extinção da locação o imóvel foi desocupado em junho de 2020, com diversas avarias e sem a pintura, sendo necessários reparos no importe de R\$ 11.951,01. Além disso, desembolsou o valor atualizado de R\$ 71.504,33 para pagamento de multas aplicadas pela Prefeitura de São Paulo, referentes aos anos de 2012 e 2013.

Certificado o decurso do prazo sem oferta de resposta (fls. 130), foi proferida sentença de fls. 131/133 julgando o procedente o pedido.

Manifestação do corréu Waldir a fls. 136/138 arguindo a nulidade da citação. O autor também se manifestou a fls. 159/160 requerendo a anulação da sentença novação da citação dos réus Animarte e Waldir.

Por decisão de fls. 161/162 a sentença foi declarada nula.

Os réus ofertaram resposta (fls. 178/184), apresentando argumentos que foram repetidos nas razões recursais.

O d. juízo a quo julgou procedente o pedido, como relatado.

O recurso não comporta provimento.

Dispõe o art. 23, inciso III, da Lei de Locação:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

- I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;
 - II - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo trata-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
 - III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- (...)

O contrato de locação reproduziu a obrigação legal do locatário de devolver o imóvel, finda a locação, nas mesmas condições em que recebeu (cláusula 21; fls. 47).

O imóvel foi entregue ao locatário ao início da locação em bom estado de conservação e com pintura nova, conforme cláusula 11 (fls. 46):

Cláusula 11: O Locatário declara ter vistoriado o imóvel objeto deste instrumento, encontrando-o em perfeitas condições de habitabilidade, como conservação e higiene, com todos os seus equipamentos funcionando perfeitamente, tendo examinado as partes hidráulicas, as quais estão em perfeitas condições, como também não foram constatados nenhum problema com entupimentos, vazamentos, calhas, etc., obrigando-se a devolver o imóvel nas condições que o recebeu, inclusive com respeito à pintura que se encontra em perfeitas condições.

Essa cláusula dispensa a vistoria inicial na hipótese dos autos em que os danos no imóvel conforme descrição de fls. 55 se referem exatamente aos itens vistoriados pelo locatário e considerados em bom estado de conservação quando da assinatura do contrato.

As avarias provocadas pela má conservação do imóvel estão evidenciadas nas fotografias que apontam pinturas nas paredes relacionadas à atividade comercial da empresa locatária.

Conforme demonstrou o autor em réplica (fls. 188/193) e nas contrarrazões, o website da ré evidencia que a locatária é uma empresa de Marketing que faz uso em sua atividade comercial das mesmas gravuras pintadas nas partes interna do imóvel, como sua marca de identidade, imagens que também foram pintadas na fachada do imóvel (fls. 189).

Os réus não apresentaram contraprova, ônus que lhes competia a teor do que dispõe o artigo 373, inciso II, do CPC. Instados a especificar provas, requereram o julgamento antecipado do feito (fls. 198).

Em face da robustez da prova e da ausência de contraprova por parte dos recorrentes, a alegação de que as ilustrações não possuem data e que não refletem a realidade, é frágil e não merece credibilidade.

Como bem anotado na sentença, “embora não haja nos autos termo de vistoria do imóvel quando do início da locação, não subsiste a mera alegativa de que sua inexistência afasta o pleito indenizatório. As fotos juntadas pelo autor a fls. 52/54 são suficientes para comprovar o estado de conservação do imóvel, particularmente quanto à pintura, pois apresenta características que não são ordinariamente observadas em imóveis residenciais, sendo esta a finalidade da locação. Além disso, os demais documentos (notas fiscais e recibos – fls. 56/58) comprovam os gastos com reparos do imóvel, que deveria ter sido entregue nas mesmas condições que recebido. A propósito a cláusula 11 do contrato. Se afirmam que o imóvel foi entregue em bom estado de conservação, cabia aos réus à prova, ônus do qual não se desincumbiram. Nos termos da cláusula 21 do contrato (fls. 45/48) é responsabilidade da locatária e dos fiadores o ressarcimento por danos ao imóvel constatados após a entrega das chaves, o que foi ratificado no termo (fls. 51) assinado pela ré Animarte.”

Com relação aos valores cobrados a título de multas, melhor sorte não têm os recorrentes.

Aduzem os réus que a primeira multa foi aplicada em 09.09.11, ou seja, nove dias do início da locação, presumindo-se que a intimação para regularização da calçada tenha ocorrido antes dessa data e, portanto, antes do início da locação.

Todavia, essa data mencionada pelos réus se refere à data da promulgação da Lei Municipal que foi violada (Lei 15.442/2011). O campo em que foi preenchido 09/09/11 nas notificações de infrações de fls. 69/74 indica “PRECEITO LEGAL VIOLADO”. Assim, estão expressos nos documentos de fls. 69/74 que as datas das infrações foram 07/08/2012 para a multa de nº 11-338.405-0 (fls. 71), 01/11/2012 para a multa de nº 11-341.824-8 (fls.73) e 04/01/2013 para a multa de nº 11-342.201-6 (fls. 69), todas elas dentro do período locatício que se iniciou em 01/09/2011 e terminou em junho/2020.

As infrações foram aplicadas em razão da má conservação da calçada, obrigação prevista no contrato como sendo da locatária, cláusulas 12ª e 13ª (fls. 46).

Ainda que assim não fosse, o inquilino não notificou o proprietário acerca do estado da calçada, omissão que resultou na aplicação da multa. Neste ponto, cabe anotar o disposto no artigo 23, inciso IV prevendo o dever do locatário de “levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros”.

Assim, por todos os ângulos analisados, é indubitável a responsabilidade dos apelantes pelo pagamento dos valores correspondentes às infrações municipais cobradas pelo locador.

Por fim, não se verifica dolo processual a ensejar a aplicação de multa prevista no art. 80, do CPC.

Os honorários advocatícios são majorados para 12% sobre o valor atualizado da condenação.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

ALFREDO ATTÍE

Relator