



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314371

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002013-20.2022.8.26.0604, da Comarca de Sumaré, em que é apelante JOSÉ LUIS CORDIOLI JUNIOR, são apelados WANDERCLEY BEZERRA GOMES e TÂNIA ROCHA CIRQUEIRA GOMES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), FABIO TABOSA E CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN.

São Paulo, 31 de março de 2025.

SILVIA ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

29ª Câmara de Direito Privado
Apelação nº 1002013-20.2022.8.26.0604
3ª Vara Cível de Sumaré
Apelante: José Luis Cordioli Junior
Apelados: Wanderley Bezerra Gomes e Tânia Rocha Cerqueira Gomes
Juiz de 1ª Instância: André Pereira de Souza
Voto nº 38410.

- AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. 1. Apelo interposto pelo autor, sustentando que os réus se obrigam ao pagamento de valor para reparo do imóvel, a fim de restabelecê-lo à situação inicial da locação. 2. É ônus do locador identificar e demonstrar os danos causados ao imóvel que locou, sua natureza e a responsabilidade do inquilino. Ausência de vistoria no início da locação e na desocupação do imóvel impede conhecer a real situação do bem nos dois momentos, o que não se altera pelas provas testemunhal e documental produzidas. Os fatos narrados na inicial foram impugnados na contestação, que, portando, não se tomam como verdadeiros. Ausente obrigação líquida, não há que se falar em mora ex re, pelo que a correção monetária incide do ajuizamento e os juros de mora incidem da citação. 3. Sentença mantida. Recurso não provido.

Insurge-se o autor, em ação de reparação de danos, contra a r. sentença de fls. 417/422, integrada pela r. decisão de fl. 441, que julgou procedente em parte o pedido, para “condenar os requeridos solidariamente no pagamento de R\$1.500,00 (um mil e quinhentos reais), atualizado pela Tabela Prática do TJSP desde a propositura da ação, e acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a citação”, e condenar o autor ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% do proveito econômico obtido.

O apelante sustenta (fls. 444/454) que: a) a falta de vistoria inicial não impede a procedência do pedido, porque os locatários tinham plena ciência da condição do imóvel no início da locação, conforme a cláusula 9ª do contrato; b) não convence a alegação dos réus de que os danos causados ao imóvel, conforme fotografias exibidas, existem desde o início da locação, porque são pessoas instruídas e não residiriam em imóvel

sem condições adequadas, como retratado nas fotografias, sem falar que eles não apresentaram nenhuma reclamação no período da locação; c) não houve impugnação específica aos orçamentos; d) os réus deixaram de impugnar o fato de terem sido chamados para vistoria de saída e não terem comparecido; e) o conteúdo do contrato é suficiente para comprovar o direito à reparação material; f) os fatos narrados na inicial foram confirmados pela prova testemunhal produzida, sendo que a testemunha André vistoriou o imóvel antes do início e após o término da locação e a testemunha Jair vistoriou o imóvel após o término da locação, a fim de comprá-lo; g) o réu não comprovou suas alegações, que não são suficientes para demonstrar fato impeditivo do direito alegado na inicial; h) a correção monetária e os juros devem incidir da data do orçamento.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 445/446)

Houve resposta (fls. 460/464).

É o relatório.

Narra a inicial que o “autor locou ao primeiro e segundo requeridos, o imóvel de natureza residencial localizado a Praça Antonio Marques, n.º 252, Centro, Sumaré SP, sendo certo que o terceiros e quartos requeridos afiançaram plenamente os termos contratuais” (sic, fl. 1).

Sustenta o autor que, na cláusula 9ª, “as partes requeridas declararam ter ciência que o imóvel foi entregue em perfeitas condições, pintado, e totalmente apto a teor do artigo 22 da Lei 8.241/91 e adaptações da Lei 12.112/09, e de igual forma, na cláusula 9ª (parte 2) constou, também a obrigatoriedade solidária de devolver o imóvel nas mesmas condições”, porém, o imóvel foi devolvido, em setembro de 2021, com diversas avarias.

Afirma que “as avarias foram comunicadas ao fiadores (terceiro e quarto requerido), sendo pelo locatário solicitado o comparecimento no local para a devida constatação, e pelo que, quedaram-se inerte” (sic, fl. 2), mais de uma vez, considerando anterior oportunidade para reparação dos danos, o que

ensejou o ajuizamento da presente ação.

Formulou, então, pedido de condenação dos réus ao pagamento do valor total de R\$15.100,69, correspondente aos menores valores orçados para reparação do imóvel, sendo a “Mão de obra R\$ 9.500,00, Materiais R\$ 4.100,69 e motor portão em R\$ 1.500,00” (fl. 2).

Os réus apresentaram contestação (fls. 304/320), aduzindo, em síntese, que a cláusula 9ª do contrato é abusiva, porque o imóvel deve ser devolvido nas condições do início da locação, salvo deterioração pelo uso comum, e que realizaram a pintura interna do imóvel (fls. 308 e 310). Aduziram, ainda, que não veio laudo de vistoria inicial do imóvel, nem após o término da locação, razão pela qual não se pode afirmar que a condição da pintura não decorreu do uso normal do imóvel, e que não foram chamados para analisar as alegadas avarias, o que não seria difícil, pois residem ao lado do imóvel. Disseram que “as fotos inseridas no processo pelo Autor foram feitas após a saída dos locatários, mas o imóvel não foi entregue daquela forma, uma vez que estes realizaram toda a pintura interna do imóvel, conforme fotos do requerido que seguem anexas a esta contestação” (fl. 311). Disseram, ainda, que “a casa locada possuía trincas nas paredes, muitas infiltrações (que causavam até mal cheiro), pisos soltos e faltando (antes da locação já faltavam alguns pisos que não foram repostos) e detalhes que podem ser constatados nas fotos ora juntadas” (fl. 311). Afirmaram que o locador tem ciência de que a rachadura decorreu da obra no vizinho e que este problema, somado a outros na estrutura do imóvel, redundou na devolução do imóvel e término da locação. Negaram a responsabilidade por vícios na estrutura do imóvel e a existência de vício causado pelo mau uso e sustentaram que o imóvel foi devolvido em “melhor estado do que quando locado” (fl. 312). Disseram que o pai do locador impediu o término da pintura, “porque sabia que este necessitava de uma reforma na estrutura, também relativa às infiltrações e na troca de pisos, e agora, após a conclusão da grande obra realizada, quer que os Requeridos arquem com todas as despesas”, porém, não respondem pelas avarias que não causaram (fls. 318/319). Pediram que seja julgado improcedente o pedido ou que seja “reconhecido o excesso na cobrança praticada devendo ser considerado

somente o valor do reparo do motor do portão que os Requeridos deram causa e, em caso de eventual condenação que sejam abatidos os valores já dispendidos pelo Requerido quanto ao material R\$ 1.024,88 e mão de obra do pintor R\$ 1.300,00” (fl. 319).

Veio réplica (fls. 374/377).

Houve decisão saneadora, deferindo a produção da prova testemunhal, “para a prova do estado em que o imóvel foi devolvido, e porque a pintura foi suspensa, bem como os demais problemas do imóvel” (fl. 390).

Foram ouvidas duas testemunhas do autor e uma testemunha dos réus.

André Luis, testemunha do autor, afirmou que conhece o autor, que ele e a família são clientes do escritório e que presta serviço de corretor de imóveis. Disse que não conhece os réus e que fez avaliação no imóvel da praça Antonio Marques, objeto da locação em lide, entre dezembro de 2016 e janeiro de 2017, para venda, que estava em perfeito estado, após solicitação do autor, não para locação, tendo em conta que sua imobiliária só atua na compra e venda de imóveis. Foi rejeitada a contradição da testemunha feita pela patrona dos réus, com fundamento no interesse dele em continuar prestando serviços a toda a família e ao autor. A testemunha afirmou, ainda, que fez a dita avaliação, que teve conhecimento que o imóvel estava alugado e que, em 2021, fez nova avaliação do imóvel, após desocupação, que se encontrava sem pintura nova, como estava antes, e com problema no motor do portão. Disse que não soube da solução das questões sobre pintura, tendo feito apenas avaliação para venda, e que havia rachaduras na parte externa, decorrentes do sol e chuva, por falta de manutenção. Afirmou que tinha problema em um cômodo, abertura no gesso, por vazão de água, e que a casa precisava de uma pintura, além de apresentar uma meia dúzia de vidros quebrados e o problema no portão.

A outra testemunha do autor, Jair Menuzzo, afirmou que conhece o autor, porque mora no mesmo bairro e conversa com os pais dele, que conhece há muito tempo, encontrando com eles pela

cidade e na praça, mas os encontros são raros, tendo sido negada sua contradita. Disse que compra e vende casas, visando lucro, e que, em 2021, foi ver o imóvel do autor, após informação dos pais dele de que queria vendê-la, mas chegando lá o portão não abria e se desinteressou pela casa, em razão das condições dela, que estava bem ruim, exigindo uma “boa reforma”. Disse que lembra de o portão precisar de reforma, de vidros quebrados, de batentes ruins, de buraco no teto, da pintura ruim, da necessidade de analisar o teto, em razão da situação no imóvel. Afirmou que não conhece os réus e que não sabe quem administra o imóvel.

Marcílio Roni Luciani, testemunha dos réus, afirmou que os conhece, pois são seus vizinhos há mais de cinco anos. Após contradita rejeitada, a testemunha disse que sua mãe morou no imóvel antes dos réus e que ele já apresentava problema de infiltração, rachadura em pilar, banheira de hidromassagem sem funcionamento e portão sem funcionar de forma adequada. Afirmou que o réu realizaria restauração do imóvel e que soube, pelo réu, que o locador queria reforma do imóvel. Afirmou que houve manutenção do imóvel após a saída da sua mãe, deixando-o “bem”, “certo”, o que não compreendeu o reparo na estrutura, consistentes nas rachaduras, pisos soltos, telha quebrada na garagem. Disse que não se recorda do período entre a saída da sua mãe do imóvel e a posterior locação, que não entrou no imóvel após a desocupação por ela e que não viu a condição do imóvel no início da locação pelo réu.

Pois bem.

O apelo é do autor e discute a obrigação dos réus ao pagamento de todos os valores apontados na inicial, para reparo do imóvel e seu restabelecimento à condição inicial na locação.

Não veio aos autos a vistoria de entrada nem a de saída dos réus do imóvel locado, o que impede conhecer a sua real situação nesses dois momentos da locação e, em consequência, aferir a existência e o âmbito dos afirmados danos, naquelas oportunidades, como

já entendeu esta Câmara ⁽¹⁾ e este Tribunal ⁽²⁾.

A conclusão não se altera pela previsão na cláusula 9ª do contrato de que os locatários receberam o imóvel “em perfeitas condições de servir ao fim a que se destina; sendo que, ressalvadas as obras necessárias a segurança do imóvel, se obriga por todas as demais, respondendo ainda pela manutenção e perfeita conservação e condições de uso normais dos aparelhos sanitários, de iluminação, instalações telefônicas, hidráulicas, elétricas, janelas, portas, batentes, chaves, vidros, esquadrias, paredes, pisos e pintura interna”, bem como de que o imóvel “apresenta perfeitas condições de habitabilidade, conservação, com todos os pertences, utensílios, calhas e condutores, telhados e pisos, sanitários e torneiras, obrigando-se a devolvê-lo, quando findar a locação nas mesmas condições em que ora recebe qualquer anormalidade deve ser comunicado” (fl. 13), porque é genérica e, repito, não permite conhecer a situação inicial e final do imóvel.

Não se altera, também, pela prova testemunhal produzida, que, à evidência, não é suficiente para esclarecer a situação do imóvel, tampouco, demonstrar as avarias e sua origem pelo uso anormal, o que ensejaria a responsabilidade dos locatários (art. 23, III, da Lei nº 8.245/1991).

Se não bastasse, a prova testemunhal não esclarece a situação do imóvel antes da entrada dos réus nem depois da saída, tendo afirmado André Luis, que avaliou o imóvel em período anterior à locação, para venda, e depois da desocupação, sem esclarecer, porém, as datas das avaliações, o que impede concluir que ele examinou o imóvel após a saída dos réus, sendo que pode ter ocorrido alteração na situação do imóvel entre a desocupação e o exame feito por ele. O mesmo ocorre com a testemunha Jair, que disse que visitou o imóvel para eventual compra, em 2021, após a desocupação do imóvel, mas sem esclarecer a data e, portanto, a real situação do bem após a desocupação pelos réus.

Daí que o autor não se desincumbiu do ônus de

provar os danos existentes no imóvel e, menos ainda, que não houve desgaste pelo uso normal do bem locado, cuja situação não obrigaria o locatário ao reparo, como foi dito.

A propósito, o locador responde com exclusividade pelo desgaste resultante do uso normal do imóvel e, em face de preceito de natureza cogente, é nula cláusula contratual que impõe ao inquilino a obrigação de restituir o bem com pintura nova, a não ser que haja prova de que assim o tenha recebido.

Não se diga que os fatos narrados na inicial não foram impugnados pelos réus e, por isso, o pedido inicial seria procedente, porque a prova da comunicação para vistoria do imóvel cabia ao autor, mas não veio, e porque os réus impugnaram os termos da inicial e os orçamentos (fls. 154/163), ao afirmar a falta de comunicação para exame das alegadas avarias e da responsabilidade pela pintura nova e pelos danos nas paredes do imóvel, pois é convincente a alegação dos réus de que tais danos dizem respeito à estrutura do imóvel, como se extrai das fotografias exibidas (fls. 22/24, 45/48, 60/62, 82, 164/166, 336/337, dentre outras), pelo que eles, locatários, não respondem.

A propósito, a testemunha do autor, André Luis, e a testemunha do réu confirmaram que o imóvel continha infiltração, causando rachaduras, o que constitui vício na sua estrutura, pelos quais os locatários não respondem, repito.

Se não bastasse, as fotografias apresentadas pelos réus revelam que eles realizaram pintura interna e reparos no imóvel (fls. 332/367).

Em suma, ausente prova da situação do imóvel no início e no fim da locação, é mesmo indevida a indenização no valor correspondente aos reparos e pinturas, observada a indiscutível obrigação dos réus ao pagamento da indenização referente ao motor do portão, que

não recebeu impugnação pelos réus, na contestação.

Houve descumprimento do contrato e a obrigação de indenizar não é líquida, pelo que não há mora *ex re*, incidindo, então, correção monetária do ajuizamento e juros de mora da citação, na forma do art. 405 do Código Civil, como constou da sentença, que fica mantida.

Em razão da sucumbência, elevo os honorários advocatícios a 11% do proveito econômico obtido pelos réus, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, nego provimento ao apelo.

SILVIA ROCHA
Relatora

NOTAS:

¹ – “Locação comercial – Cobrança de aluguéis e indenização pelos danos causados ao imóvel – Pretensão de cobrança da diferença entre o valor do aluguel (R\$ 4.000,00) e o adimplido pelo locatário (R\$ 3.000,00) – Apesar das disposições expressas no instrumento particular, o conjunto probatório permite concluir que as partes realizaram acordo para que o aluguel se mantivesse no valor de R\$ 3.000,00 – Afastada a pretensão de cobrança da diferença – Pedido de indenização pelos danos causados ao imóvel – Locadora que não realizou vistoria no início da locação e, no termo de entrega de chaves assinado, declarou receber o bem em perfeito estado de conservação e funcionamento – Locadora não se desincumbiu de seu ônus probatório – Pedido de pagamento dos aluguéis em aberto – São devidos os aluguéis até a data da efetiva entrega do imóvel à locadora comprovada no termo de entrega de chaves – Recurso parcialmente provido.” – Apelação nº 1003264.58.2020.8.26.0082, 29ª Câmara de Direito Privado, rel. Mário Deccache, j. 30.11.2022

- “LOCAÇÃO - Imóvel residencial - Recusa da fiadora a permanecer como garantidora das obrigações contraídas pelo locatário - Ação de cobrança de débitos cumulada com indenização por danos materiais constatados no imóvel - Sentença de procedência parcial - Condenação do locatário ao pagamento apenas dos alugueres proporcionais e de encargos da locação - Apelo dos autores - Exoneração da fiança aceita pelos locadores - Substituição, pelo locatário, da fiança por caução em dinheiro - Recusa injustificada dos locadores - Impossibilidade de se atribuir ao locatário a culpa pelo desfazimento do contrato de locação - Inexigibilidade da multa prevista no contrato - Laudo de vistoria elaborado somente por ocasião da celebração do contrato - Laudo de vistoria final não elaborado - Indenização por danos materiais também inexigível - Sentença mantida - Apelação desprovida.” – Apelação nº 1003122-94.2020.8.26.0101, 29ª Câmara de Direito Privado, rel. Carlos Henrique Miguel Trevisan, j. 28.11.2022

² - “LOCAÇÃO. Imóvel comercial. Indenização por danos causados ao imóvel locado. Ausência de laudo bilateral de vistoria final. Insuficiência de fotos e orçamentos para demonstrar os alegados danos e o uso anormal do imóvel pela parte locatária. Prova oral produzida em juízo não apta a respaldar a pretensão autoral. Jurisprudência consolidada deste Tribunal. Ônus da prova do art. 373, I, do CPC descumprido. Sentença reformada.

Recurso provido.” Apelação nº 1028709-12.2016.8.26.0602, 35ª Câmara de Direito Privado, rel. Gilson Delgado Miranda, j. 2.10.2023

- “APELAÇÃO – Locação de imóvel residencial – Ação de indenização por danos causados ao imóvel pela parte locatária – Sentença de procedência – Insurgência do locatário e dos fiadores – Alegação de insuficiência de prova do nexo causal entre o suposto mau uso do imóvel pelo locatário e os danos especificados por perícia judicial – Acolhimento – Ausência nos autos de laudos de vistoria de ingresso e desocupação do imóvel pelo locatário, modo precípua de verificação da responsabilidade deste por danos contidos no imóvel – Perícia judicial que concluiu não ser possível aferir quais realmente são os itens danificados pelo locatário pela falta de apresentação de imagens de como estava o imóvel antes e depois da locação – Laudo pericial e testemunhas não forneceram subsídios suficientes para a responsabilização do locatário – Reparo de danos decorrentes do desgaste natural do imóvel no transcurso do tempo que via de regra é de responsabilidade do locador – Lucros cessantes não ocorridos – Locador alegou impossibilidade de relocar o imóvel em função dos danos, mas deixou de promover os reparos reputados necessários e ocupou o imóvel ou permitiu que outrem ocupasse, fato constatado pelo Sr. Perito Judicial – Conduta desviante da boa-fé objetiva – Violação do dever anexo de mitigar os danos – Inversão do ônus da sucumbência – Sentença reformada – Recurso PROVIDO” – Apelação nº 1005652-78.2016.8.26.0047, 27ª Câmara de Direito Privado, rel. Luís Roberto Reuter Torro, j. 19.12.2022

- “EMBARGOS À EXECUÇÃO. LOCAÇÃO. Inclusão na execução de valores relativos a reparos no imóvel. Ausência de vistoria inicial ou final, que permitisse apurar a situação do bem quando foi entregue ao locatário e quando foi restituído ao locador. Ademais, necessidade e efetivo dispêndio de valores com reparo que constitui questão controversa. Inexigibilidade reconhecida. De outra parte, acolhimento da impugnação à gratuidade da justiça. Documentos que indicam a existência de recursos suficientes para suportar as custas do processo e os honorários advocatícios sem prejuízos de seu sustento. Embargada que auferir rendimentos superiores a três saláriosmínimos. Recurso provido.” – Apelação nº 1006732-64.2022.8.26.0048, 36ª Câmara de Direito Privado, rel. Milton Carvalho, j. 7.12.2022