



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314590

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020621-06.2021.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante ALESSANDRA DOS SANTOS SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado SERGIO LUIS ASTOLFI DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARRONE SAMPAIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1020621-06.2021.8.26.0506

Apelante: Alessandra Delio Ghiotti

Apelado: Sérgio Luiz Astolfi dos Santos

Comarca: Ribeirão Preto

Voto nº 460

APELAÇÃO. LOCAÇÃO. BEM IMÓVEL. Sentença de procedência para condenar a ré ao pagamento de R\$ 2.800,00 a título de reparação de danos advindos da locação. Insurgência da parte ré. Alegações de aplicação indevida dos efeitos da revelia, ilegitimidade passiva e cerceamento de defesa. Inadmissibilidade. O instituto da revelia implica a presunção relativa de veracidade somente quanto aos fatos alegados pelo autor. Produção de provas que não se mostra útil para a solução da demanda. Longo transcurso do tempo desde a entrega das chaves, de modo que a situação fática do imóvel não é mais a mesma em relação àquela deixada pela ré. Elementos dos autos que são suficientes para a formação do convencimento do magistrado. Embora o locatário não tenha a obrigação de devolver o imóvel totalmente isento de deteriorações, a alegação de existência de danos não decorrentes do uso normal foi embasada por laudos de vistoria inicial e final, constatando o estado do imóvel e contendo a assinatura da ré, o que indica sua anuência quanto ao que fora lavrado e, por conseguinte, sua responsabilidade pelos danos ali descritos. Sendo a ré locatária, resta evidente sua legitimidade para compor o polo passivo da demanda, devendo ser responsabilizada pelos danos decorrentes da locação. Inteligência do art. 23, III, Lei nº 8.245/91. Precedentes deste Tribunal. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 114/115, cujo relatório se adota, que julgou procedente ação de indenização por danos materiais, ajuizada por SÉRGIO LUIZ ASTOLFI DOS SANTOS contra ALESSANDRA DOS SANTOS SILVA, para condenar a ré ao pagamento de R\$ 2.800,00 a título de reparação de danos advindos da locação. Ante a sucumbência, determinou-se que a parte ré arcará com as custas processuais, devendo realizar o pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Apela a ré pleiteando a reforma da r. sentença, impugnando os benefícios da gratuidade de justiça concedidos ao autor e suscitando, preliminarmente, a falta de interesse de agir e a ocorrência de prescrição. No mérito, alega que, embora a contestação não tenha sido apresentada tempestivamente, as peculiaridades do caso não permitem a incidência dos efeitos da revelia. Sustenta que o MM. Juízo *a quo* obsteu a produção de provas que demonstraria sua ilegitimidade passiva.

Recurso tempestivo e, ante a gratuidade concedida, não houve recolhimento do preparo (fl. 115 e 136).

Houve contrarrazões (fls. 130/134)

Os autos subiram ao Tribunal.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

Termo de transferência de relatoria em 13/01/2025 (fl. 145).

É o relatório.

De início, não se acolhe a impugnação ao benefício da gratuidade, equivocadamente alegada nas razões recursais. Isso porque o benefício sequer foi concedido ao autor, ora apelado, o qual, inclusive, pagou as custas iniciais, conforme se verifica das fls. 43/47. A propósito, a justiça gratuita foi concedida ao próprio réu na r. sentença. Logo, nota-se que a referida impugnação não diz respeito a estes autos.

Igualmente, nota-se que as alegações de falta de interesse de agir e de ocorrência de prescrição não dizem respeito ao processo, por ausência de correspondência entre os fatos apontados e os fatos que realmente constam nos autos.

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Na inicial, narra o autor que ajuizou ação de indenização por danos materiais em decorrência de contrato de locação firmado com a ré, com início em 10/05/2018, referente ao imóvel localizado na Rua Pará, nº 90, apto. 35, Bairro Sumarezinho, São Paulo – SP. Informa que, em 02/06/2021, devido ao término da locação, as chaves foram devolvidas e foi realizada a vistoria de saída. Na ocasião, constatou-se que o imóvel estava em péssimas condições de uso e de higiene, não tendo sido realizados os reparos contratualmente estabelecidos, como a pintura. Ressalta que os reparos foram destacados no laudo de vistoria de saída, que foi devidamente assinado pela ré. Em razão do descumprimento da obrigação de conservação do imóvel, imputa à ré a responsabilidade por todos os danos constatados, perfazendo o montante de R\$ 2.800,00.

De forma extemporânea, a ré apresentou contestação alegando, em resumo, ser parte ilegítima, eis que as avarias apontadas no laudo de vistoria de saída seriam decorrentes da estrutura do prédio, sendo de responsabilidade do condomínio. Mais especificamente, afirma que as infiltrações eram provenientes da cobertura do edifício. Quanto às demais avarias, sustenta que essas já estavam presentes no imóvel, sendo vícios ocultos que poderiam ser identificados por perícia técnica. Argumenta que o laudo de vistoria realizado é vago, sendo insuficiente para demonstrar a extensão do dano, bem como justificar o valor cobrado. Ao final, reiterou a ausência de responsabilidade por danos que não deu causa e pediu a inclusão do condomínio no polo passivo da demanda (fls. 57/62)

Em seguida, sobreveio a réplica, ocasião em que foi alegada, sobretudo, a intempestividade da contestação apresentada pela ré, requerendo a aplicação dos efeitos da revelia (fls. 68/84).

Instadas a especificarem as provas que pretendiam produzir (fl. 88), a parte autora pediu o julgamento antecipado do mérito (fls. 91/92), enquanto a parte

ré pediu a produção de provas oral e pericial (fls. 93/94).

Cinge-se a controvérsia recursal quanto aos efeitos da revelia e à ilegitimidade passiva.

A esse respeito, a r. sentença assim se manifestou (fl. 115):

“Nesse cenário, diante da intempestividade da contestação, o caso é de decretação da revelia da ré, aplicando-se os efeitos do artigo 344 do Código de Processo Civil, presumindo-se verdadeiros os fatos alegados na petição inicial. Nesse cenário, e considerando que o pedido veio instruído com o contrato de locação de fls. 26/32 e laudos de vistoria de entrada (fls. 34/35) e de saída (fls. 37/38), devidamente realizadas com a participação da ré, bem como com os orçamentos de fls. 39/40, tem-se que a procedência da ação é medida que se impõe.”

Pois bem.

Primeiramente, insta salientar que a intempestividade da contestação, fato considerado incontroverso, não implica em procedência automática do pedido, mas tão somente na presunção relativa de veracidade dos fatos alegados pelo autor. E, do quadro fático formado nos autos, manteve-se hígida esta presunção.

Atentando-se ao art. 344 do Código de Processo Civil, o qual prevê que os efeitos da revelia atingem apenas os fatos e não o direito, tem-se, no caso, como incontroverso (i) contrato de locação entabulado pelas partes constantes no polo da ação (fls. 26/32), (ii) laudo de vistoria de entrada com assinatura da ré (fls. 34/35), (iii) laudo de vistoria de saída, também, com assinatura da ré (fls. 37/38); (iv) orçamentos para reparar o dano (fls. 39/40).

Em que pese as alegações constantes nas razões recursais, a prova pericial e a prova oral não se mostram imprescindíveis ao julgamento da lide. A produção de prova deverá observar os critérios de admissibilidade, pertinência e relevância, isto é, só devem ser deferidas as provas que possam contribuir à demonstração do fato jurídico. Sendo o juiz o destinatário das provas, caberá a ele aferir a necessidade ou não da realização de eventual prova requerida pelas partes,

nos termos do art. 370 do Código de Processo Civil.

No presente caso, a produção de provas pericial e oral não se mostra relevante para a solução da demanda, vez que os elementos dos autos são suficientes para a formação do convencimento do magistrado. As provas requeridas carecem, até mesmo, de utilidade, tendo em vista o longo transcurso do tempo desde a entrega das chaves, que se deu em 02/06/2021, de modo que, evidentemente, a situação fática do imóvel não é mais a mesma em relação àquela deixada pela ré.

De acordo com o art. 23, III, da Lei nº 8.245/1991 (Lei de Locações), o locatário é obrigado a “restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal”. Assim, o locatário não tem a obrigação de devolver o imóvel totalmente isento de deteriorações, razão pela qual é imprescindível que a alegação de existência de danos não decorrentes do uso normal seja embasada por vistoria conjunta ou por perícia técnica.

Como já mencionado, a perícia técnica é inútil, restando à análise da vistoria. No caso, a inicial foi lastreada por laudos de vistoria inicial e final, constatando o estado do imóvel e contendo a assinatura da ré, o que indica sua anuência quanto ao que fora lavrado e, por conseguinte, sua responsabilidade pelos danos ali descritos.

Portanto, sendo a ré locatária, resta evidente sua legitimidade para compor o polo passivo da demanda, devendo ser responsabilizada pelos danos decorrentes da locação, nos termos do art. 23, III, da Lei nº 8.245/1991 (Lei de Locações).

Nesse sentido, já decidiu o Eg. Tribunal de Justiça de São Paulo:

APELAÇÃO. Ação indenizatória. Locação de imóvel comercial. Réus que, finda a locação, não restituíram o imóvel no estado em que o receberam. Sentença de procedência. Nulidade da citação. Inocorrência.

Fiadores-corréus encontrados em condomínio edilício. Carta recebida por funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, sem quaisquer ressalvas. Arts. 243 e 248, § 4º, ambos do CPC. Revelia. Comprovação suficiente dos danos materiais e sua extensão. Vistorias de entrada e de saída realizadas na presença do representante da locatária. Orçamentos que revelam os custos necessários para a reparação do imóvel deteriorado. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1016703-04.2023.8.26.0577; Relator (a): Lidia Conceição; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/08/2024; Data de Registro: 22/08/2024)

Civil e processual. Locação de bem imóvel. Ação de cobrança de encargos locatícios e cumulada com pedidos indenizatórios. Sentença de parcial procedência. Pretensão do corréu locatário à reforma. Revelia caracterizada. Irregularidade na representação do réu que não foi sanada oportunamente. Danos no imóvel, consistentes na sua devolução sem diversos itens que dele faziam parte, suficientemente evidenciados, mediante prova documental (laudos de vistoria e fotografias que neles foram incluídas). RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1034953-56.2021.8.26.0577; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/02/2024; Data de Registro: 29/02/2024)

Desse modo, não convencendo as razões de inconformismo manifestadas pela ré, de rigor a preservação integral da r. sentença por seus bem lançados fundamentos.

Diante do completo desprovimento do recurso, majoram-se os honorários, a título recursal, consoante previsto no art. 85, §11, do Código de Processo Civil, para 20% sobre o valor da condenação, observada a gratuidade processual concedida à ré.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

MARRONE SAMPAIO
Relator