



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000311868

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1111131-95.2016.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SIDERÚRGICA J. L. ALIPERTI S/A, são apelados DEA MANEO PEREIRA DE MAGALHAES (ESPÓLIO) e EDUARDO CARLOS PEREIRA DE MAGALHÃES (INVENTARIANTE).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 27.762

APELAÇÃO Nº 1111131-95.2016.8.26.0100 e
1114029-81.2016.8.26.0100

COMARCA: SÃO PAULO (34ª VARA CÍVEL CENTRAL)

APELANTES: SIDERÚRGICA J. L. ALIPERTI S/A e CAETANO
ALIPERTI

APELADO: DEA MANEO PEREIRA DE MAGALHAES (espólio)

JUÍZA DE PRIMEIRO GRAU: ADRIANA SACHSIDA GARCIA

LOCAÇÃO - Imóvel não residencial - Ação de consignação de
chaves - Sentença de procedência - Apelo da autora - Termo final
da locação e exigibilidade dos alugueres e demais encargos -
Vinculação à data do depósito judicial das chaves do imóvel -
Ratificação da sentença - Apelação desprovida

LOCAÇÃO - Imóvel não residencial - Ação de cobrança de
alugueres e encargos cumulada com obrigação de fazer
(reposição do imóvel ao estado original) proposta contra a
locatária e o fiador - Laudo pericial - Sentença de parcial
procedência - Apelo dos réus - Danos ao imóvel não comprovados
- Inexistência de termos de vistoria de entrada e final -
Indenização inexigível - Descumprimento contratual verificado -
Multa exigível - Necessidade de regularização do imóvel perante
os órgãos ambientais - Ação procedente em menor extensão -
Apelação parcialmente provida

A sentença de fls. 459/468, cujo relatório é adotado,
complementada pela decisão de fls. 490/492 proferida em sede de
embargos de declaração, tem o seguinte dispositivo: “*Ante o exposto e o que
mais dos autos consta, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido formulado nos autos
desta ação e PROCEDENTE o pedido formulado nos autos da ação de consignação das chaves do
imóvel, extinguindo ambos os processos com análise de mérito, o que faço com fundamento na norma
do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Condeno a ré ao custeio das despesas
especificadas no corpo desta decisão. Haja vista a sucumbência recíproca, cada parte arcará com
50% das verbas de sucumbência, com verba honorária que fixo em 10% sobre o valor da
condenação. Nesta data, cadastro no sistema informatizado cópia desta sentença também nos da
ação nº 1111131-95.2016.8.26.0100*”.

Apelam os réus (fls. 495/510) sustentando, em
síntese, que “*Em que pese ser latente a ausência de provas que pudessem ratificar as
malfadadas alegações da Apelada, a presente demanda fora julgada parcialmente procedente,
erroneamente escorada em laudo pericial imprestável, a fim de condenar a empresa Apelante a
custear a reparação dos danos causados no imóvel constatados pelo perito judicial*”, que “*ante a
ausência de laudo inicial, que pudesse comprovar que o imóvel foi danificado, não poderiam os
Apelantes serem condenados a qualquer indenização*”, que “*o conjunto probatório
apresentado não se presta para demonstrar a ocorrência de quaisquer danos, não existe nos autos o
laudo de vistoria inicial, tampouco qualquer elemento de prova útil que ateste a veracidade da
ocorrência de danos ao imóvel*”, que “*considerando a ausência de laudo inicial, a perícia
efetivada restou prejudicada e não se prestou ao fim proposto, eis que o laudo foi realizado sem
quaisquer parâmetros de fundamentação, elaborado com base em meras conjecturas e não poderia*

ser utilizado como pilar para condenação. Outrossim, insta pontuar que o trabalho pericial foi realizado APÓS 5 (CINCO) ANOS da entrega do imóvel, dessa forma, impossível imputar aos Apelantes a responsabilidade aos reparos, sem considerar o desgaste natural do imóvel pelo decurso do tempo. Ademais, sequer é possível verificar se o imóvel permaneceu fechado por todo este período, ou se foi locado a terceiro, ou até mesmo invadido”, que “não restou demonstrado que supostos danos foram decorrentes de condutas praticadas pela empresa Apelante” e que “o imóvel, encontrava-se em perfeito estado de conservação no momento da entrega, consoante Ata Notarial - a qual, destaca-se, possui fé pública, não podendo se admitir qualquer alegação em contrário. Nesta mesma esteira, é certo declarar que, se houveram danos, estes foram causados pela própria Apelada após a entrega no imóvel”. Afirmam ainda que “não há o que se falar em pagamento de alugueres e encargos da locação até a data do depósito das chaves em juízo, considerando que houve a recusa injustificada por parte da Apelada em receber as chaves. Evidentemente que, considerada injustificada a recusa da Apelada ao recebimento das chaves, esta não tem o direito a aluguéis e encargos referentes ao período posterior ao prazo disposto na notificação de rescisão do contrato, vez que o imóvel já estava à disposição”, que “a Apelada deixou de ter acesso ao imóvel por vontade própria, não aceitando receber as chaves dos Apelantes, assim, não poderá receber valores decorrentes da locação após o prazo disposto na notificação de rescisão do contrato, ou seja, nada é devido à Apelada após a data de 10 de setembro de 2016, devendo ser reformada a sentença, eis que prolatada em entendimento dissonante à justiça”, que “não há o que se falar em multa contratual por descumprimento, haja vista que a empresa Apelante adimpliu com todas as obrigações contratuais, até a data assinalada na notificação de rescisão contratual (10/09/2016)”, que “sequer restou pontuado na sentença as supostas faltas cometidas pela empresa Apelante, não podendo ser condenada por descumprir “algumas de suas obrigações contratuais”, sem a confirmação expressa de qual seria o descumprimento. Ao deixar de fundamentar quais seriam os descumprimentos contratuais e, ainda assim, condenar os Apelantes ao pagamento de multa contratual, houve, inequivocamente, a negativa da adequada prestação jurisdicional, dado que toda decisão deve ser fundamentada nos termos do art. 93, inciso IX da Constituição Federal”, que “não há qualquer previsão contratual que imponha aos Apelantes a regularização do imóvel, perante aos órgãos ambientais” e que “não existe nos autos o nexo de causalidade entre os alegados danos suportados e as condutas praticadas pelos Apelantes, muito pelo contrário, certo é que a Apelada recebeu o imóvel em perfeito estado de conservação, como comprovado nos autos. Inexiste previsão legal ou contratual que compelissem à Apelante a reembolsar a Apelada pelos gastos despendidos para regularização do imóvel, assim, tal obrigação deverá ser custeada pela Apelada, em atenção aos limites estabelecidos em contrato”.

O recurso foi regularmente processado e respondido.

É o relatório.

A sentença julgou em conjunto a ação de consignação de chaves proposta pela locatária Siderúrgica J. L. Aliperti S/A, processo nº 1111131-95.2016.8.26.0100, e a ação de cobrança cumulada com obrigação de fazer proposta pela locadora Dea Maneo Pereira de Magalhães contra a locatária acima mencionada e o fiador Caetano Aliperti, processo nº 1114029-81.2016.8.26.0100.

Os feitos foram reunidos em primeiro grau para instrução e julgamento simultâneo.

Apesar de constar certidão de trânsito em julgado nos autos em apenso (fl. 1.016 dos autos da ação de cobrança cumulada com

obrigação de fazer nº 1114029-81.2016.8.26.0100), a apelação aqui interposta, de forma tempestiva, abrange as controvérsias objeto de ambas as ações, razão pela qual deve ser desconsiderada a aludida certidão de trânsito em julgado.

Fica observado também que as referências, no presente acórdão, às folhas dos processos sem qualquer identificação, se referem aos autos da ação consignatória, processo nº 1111131-95.2016.8.26.0100, e que as alusões às folhas do outro processo serão especificadas.

Feitos esses esclarecimentos, passa-se à análise do mérito recursal.

Consta dos autos da ação consignatória, processo nº 1111131-95.2016.8.26.0100, que “1 - Por força de contrato (Doc. Anexo) firmado em 07/03/2010, a Autora tomou da Ré em locação o imóvel localizado, à Rua Professora Célia Gangro Marques Mendes, 255 - Sorocaba, com área de 47.803.487 metros quadrados registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis e anexos de Sorocaba na Matrícula nº 55.546. Em agosto de 2016, já vigorando o contrato por prazo indeterminado, a Autora comunicou a Ré, que em 10/09/2016 o imóvel estaria desocupado, informando ainda que as prestações que vencerem posteriormente à rescisão o contrato de locação serão desconsideradas, pois a relação contratual não mais existirá. Inclusive, através de correspondência (Doc. Anexo) a Autora notificou a Requerida informando que as chaves do imóvel seriam entregues às 12:00 horas do dia 07/10/2016. Apesar das considerações que acima foram feitas, a Requerida insiste em querer receber da Autora aluguéis referente aos meses posteriores a denúncia do contrato, inclusive a notificando neste sentido (Doc. Anexo). As justificativas que são feitas pela Requerida em sua notificação não merecem prosperar, já que infundadas e não verdadeiras, não lhe dando o direito de recusar a entrega do imóvel, sendo certo que a única razão para ela agir desta forma é que vença-se mais um mês de aluguel, demonstrando com isto a má-fé da Requerida, que está tentando levar vantagem em razão da situação existente. A Autora, entende que estando o contrato por prazo indeterminado, e notificando a Requerida que estaria entregando o imóvel dentro do prazo estabelecido no artigo 6º da Lei 8.245/91, nenhum débito existe diante da relação locatícia”.

Com relação à ação consignatória, a sentença assim dirimiui as controvérsias:

“DA AÇÃO CONSIGNATÓRIA DAS CHAVES

Injusta a recusa da locadora ao recebimento das chaves do imóvel, a pretexto de inadimplência da locatária, o que determina o julgamento de procedência do pedido formulado na ação consignatória.

Desde o início, o bom senso já murmurava aos ouvidos que não poderia a locadora indefinidamente estender o vínculo contratual e com ele a obrigação da locatária e de seu fiador.

Portanto, a recusa ao recebimento das chaves do imóvel após regular notificação é repreensível, segundo remansosa jurisprudência:

“O locatário tem direito a devolver o imóvel findo o prazo da locação. A exigência do locador em

receber o imóvel somente após a realização de reforma caracteriza condição potestativa. Eventual prejuízo deverá ser discutido em ação própria”.

“A recusa no recebimento das chaves, pela locadora, para discutir o estado do imóvel ou o cumprimento de outros aspectos do contrato de locação, determina a procedência da demanda, carreada à parte vencida o ônus da sucumbência”.

Por estes fundamentos, julgo procedente o pedido formulado na ação consignatória”.

“DOS VALORES A SEREM CUSTEADOS PELOS RÉUS

Persistem as obrigações da locatária até a data de depósito das chaves em juízo, principalmente à minguia de comprovação idônea da data da efetiva desocupação do imóvel.

Daí porque de justiça acolher, ao menos em parte, o pedido de condenação para pagamento de quantia certa, correspondente aos alugueres e encargos da locação (tributos incidentes sobre o imóvel + tarifas de consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto + outros encargos contratuais).

Tais valores deverão ser objeto de apuração na fase de cumprimento de sentença, corrigidos monetariamente e acrescidos de juros de mora; admitindo-se a subtração dos valores comprovadamente já pagos pela locatária”.

Sustentam os apelantes que “não há o que se falar em pagamento de alugueres e encargos da locação até a data do depósito das chaves em juízo, considerando que houve a recusa injustificada por parte da Apelada em receber as chaves”.

O documento de fls. 13/14 comprova que a locadora foi notificada, no dia 6 de outubro de 2016, acerca da intenção de devolução das chaves agendada para o dia seguinte.

A notificação de fls. 16/21, datada do mesmo dia 6 de outubro de 2016, comprova a recusa da locadora no recebimento das chaves.

A ação consignatória foi proposta no dia seguinte, 7 de outubro, e as chaves entregues em cartório no dia 21 de outubro de 2016 (fl. 33).

Apesar das datas mencionadas, pretendem os apelantes seja reconhecido como termo final do contrato de locação o dia 10 de setembro de 2016 (fls. 2 e 507), conforme notificação de fl. 253 dos autos em apenso, que afirmam ser a data em que o imóvel foi desocupado.

A simples notificação, ou mesmo a desocupação do imóvel, é insuficiente para dar fim às obrigações do locatário perante o locador, devendo o termo final corresponder à data da consignação das chaves em juízo.

Nesse sentido, os precedentes deste Tribunal:

Apelação. Locação. Despejo c.c. cobrança de aluguéis. Termo final da obrigação de pagar. Entrega das chaves ao locador ou sua consignação em juízo. Precedentes deste E. Tribunal. Sentença mantida. Recurso improvido (Apelação nº 1009212-63.2021.8.26.0011, Relator Desembargador Walter Exner, 36ª Câmara de Direito Privado, 05.7.2022)

APELAÇÃO LOCAÇÃO AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES. Interesse de agir evidenciado. Possibilidade de rescisão do contrato e depósito judicial das chaves em juízo, nos termos do art. 473 do Cód. Civil. Direito potestativo da locatária. Diante da recusa da locadora, revela-se possível a consignação das chaves em juízo, não se revelando lícito ao senhorio condicionar o recebimento à verificação do estado de conservação do imóvel ou ao pagamento de quaisquer verbas. Termo final da obrigação da locatária: responsabilidade persiste até a data da consignação judicial das chaves. Sentença mantida. PRELIMINAR AFASTADA. RECURSO DESPROVIDO (Apelação nº 1023232-60.2018.8.26.0562, Relator Desembargador Antônio Nascimento, 26ª Câmara de Direito Privado, 28.8.2019)

LOCAÇÃO. Ação de consignação. Sentença de procedência. Interposição de apelação pela ré. Mensagens eletrônicas enviadas aos prepostos da autora pela ré revelam que esta última condicionou o encerramento da relação locatícia à execução de reparos no imóvel locado. Recusa de recebimento das chaves por parte da locadora, ora ré, sob o argumento de necessidade de reparos no imóvel locado é injusta, uma vez que a eventual pretensão de reparação de danos causados ao aludido imóvel deve ser perseguida em ação própria, sem prejudicar o exercício do direito potestativo da locatária, ora autora, de desocupar o bem antes do término do contrato, conforme previsto no artigo 4º, caput, da Lei nº 8.245/1991. Admissibilidade de juntada extemporânea de documentos. Mitigação da regra contida no art. 434 do CPC/2015. Recusa injustificada da ré em receber as chaves do imóvel. Procedência do pedido consignatório era mesmo medida imperiosa. Termo final da locação corresponde à data da consignação das chaves do imóvel locado em juízo, a saber, o dia 31.10.2018, porquanto tal providência caracterizou o encerramento da relação locatícia discutida nos autos, haja vista a possibilidade de imissão da locadora, ora ré, na posse do aludido imóvel a partir de então, independentemente da data em que as chaves tenham sido efetivamente retiradas. Reforma da r. sentença. Apelação parcialmente provida (Apelação nº 1109133-24.2018.8.26.0100, Relator Desembargador Carlos Dias Motta, 29ª Câmara de Direito Privado, 24.5.2019)

Locação de imóvel. Ação de consignação de chaves. Revelia.

Procedência. Relação locatícia. Termo final. Depósito das chaves em juízo, ainda que injusta a recusa do locador ao recebimento das chaves do imóvel locado. Precedentes deste Tribunal e do STJ. Recurso parcialmente provido (Apelação nº 1000989-13.2017.8.26.0157, Relator Desembargador César Lacerda, 28ª Câmara de Direito Privado, 13.7.2018)

Em que pese a alegação dos apelantes de que houve recusa injustificada da locadora ao recebimento das chaves, verifica-se que o depósito judicial ocorreu somente em 21 de outubro de 2016 (fl. 33), após a decisão de deferimento (fl. 31).

Impõe-se, pois, a ratificação do entendimento do juízo de primeiro grau acerca da data de entrega das chaves em cartório como termo final do contrato de locação e da obrigação de pagar aluguéis e demais encargos.

Consta da ação de cobrança cumulada com obrigação de fazer, processo nº 1114029-81.2016.8.26.0100, que “*A Requerente celebrou com os Requeridos aos 07 de março de 2010, na qualidade respectivamente de Locadora, Locatária e Fiador, contrato de locação para fins não residenciais, do imóvel situado na cidade de Sorocaba, estado de São Paulo, à Rua Professora Célia Grangro Marques Mendes, 255, com área de 47.803.487 metros quadrados, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis e anexos de Sorocaba, matrícula 55.546. Imóvel este consiste de 2 (dois galpões) e edículas para atividade industrial de Siderurgia desenvolvida pela primeira Requerida (páginas 03 a 06). 5. Consigne-se que o Requerido Caetano Aliperti foi o fiador no citado contrato(clausula 9ª)-pag 03 a 06. 6. O termo final desse contrato deu-se em 06 de março de 2012, renovando-se automaticamente por prazo indeterminado, conforme estabelece o artigo 6º da lei de regência – Lei 8.245/1991. (página 06) 7. A Autora foi notificada da intenção da primeira Requerida de resolver a relação locatícia em 10.09.2016, por meio de missiva de 11- 08-2016. (doc. n. 2). Contudo, recusou-se ao recebimento das chaves, em razão de uma série de descumprimentos contratuais que serão melhor descritos abaixo. 8. Houve falta de pagamento de Imposto predial e territorial urbano. 9. Ademais, apesar de notificada, deixou de apresentar: a) Contrato de seguro contra incêndio atual, com relevo para o período todo de janeiro até outubro de 2016 conforme obrigatoriedade da clausula 4º do contrato de locação; b) certidões de quitação das contas de água e energia elétrica, gás e lixo ; b.1 – pedido de desligamento de alta tensão junto à empresa CPFL c) comprovante de depósito do valor referente aos débitos de IPTU do período de maio a setembro de 2016. Quanto aos IPTUs, anote-se que alguns deles têm sido quitados pela Requerente e outros ainda estão em aberto, conforme se verifica nos documentos que ora se juntam . 10. Anote-se que a devolução das chaves do imóvel não aconteceu por culpa única e exclusiva da própria Requerida, em face das faltas acima, devendo ela responder pelos locativos até efetivo recebimento do imóvel nas mesmas condições em que lhe foi entregue. 11. Nesse sentido, o documento que ora se junta comprova essa assertiva! (página 07), vez que na data aprazada diligenciou ao imóvel, e, como se pode depreender das fotos que ora carregam aos autos (com jornal daquele dia -10.09.2016), o prédio ainda estava ocupado pela Requerida. 12. E mais! Nos dias 10/09/2016 e 23/09/2016, datas essas que deveriam ter sido entregues as chaves, ao se fazer a vistoria do imóvel que consiste de 2 galpões e algumas edículas resultou que: o Foram danificados com retirada clandestina de equipamentos e do telhado do galpão, onde existem as mesas do refeitório. o Foram retirados um forno e a respectiva chaminé que saía pelo teto daquele, no galpão 1, deixando um enorme buraco, que continua no mesmo estado, o que deixou o local sujeito a problemas sérios de infraestrutura e segurança, sobretudo, em caso de chuvas ou ventos. o Foram deixadas as bases de concreto das máquinas retiradas no galpão 2. o Foram deixados dezesseis arquivos de aço com documentos completamente alheios ao imóvel e à Requerente; o Foram*

deixados rejeitos e entulho de siderurgia, de restos de construção, resto de cinzas de fogueiras e caixas com capacetes de proteção dos operários. o Foram deixadas duas empilhadeiras e dois botijões de gás no galpão 1. o Foram deixados 3 tanques de gás e tubulação de circulação do referido gás, que existem por todos os galpões. o A porta dos vestiários estava arrombada e todos os chuveiros e manoplas retirados conforme fotografias que ora se juntam. o O local foi deixado sujo e os galpões 1 e 2 com a pintura arruinada, buracos e aberturas, além dos encanamentos de circulação de gás expostos. o Foi deixado o logotipo da empresa em pintura na caixa d'água. o Não foram tapados os buracos deixados com a retirada das máquinas, dos fornos e da balança, ficando como crateras, pondo em risco a segurança de quem ali passa. Os mesmos deverão ser consertados e cobertos com alvenaria própria para tráfego de transeuntes. o Foram deixados 20 galões de borra ácida e 2 de neutralizantes, bem como inúmeros recipientes contendo produtos químicos. Portanto necessário que a ora Requerida forneça, além dos itens elencados acima, também o laudo ambiental (atualizado) específico sobre situação do solo do imóvel bem como cópia do respectivo licenciamento ambiental, por conta do altíssimo risco de potencial contaminação do solo e de consequência sério dano ambiental (passivo ambiental) e certidão de destino dos galões de borra ácida, neutralizante e bombonas de produtos químicos, de acordo com a legislação ambiental vigente! Outrossim, se constatou que: o Foram subtraídos mais ou menos 500 metros de cabos de força de 15 mm da instalação subterrânea a fiação elétrica pelos funcionários da Requerida (fotografias) o Foi retirada uma Balança Filizola FAIR BANKS, 50 toneladas para pesagem de matéria prima de caminhões, o Foi retirado um transformador marca BELIMA, capacidade 500 KVA. o Foi retirada ponte rolante marca MOVICARGA, cor amarela, nr 224, capacidade 3 toneladas, o Também um transformador de baixa tensão está sem manutenção e com uma fase queimada, deixando os galpões e edículas sem energia elétrica, 13. Diante destas constatações de tudo o que havia para ser feito, o marido da Requerente e esta Patrona estiveram em reunião com o Gerente Jurídico –Dr. Joaquim no dia 19/09/2016 na empresa Locatária, ora Requerida em seu escritório na cidade de São Paulo, a fim de que houvesse um consenso com relação ao que está acontecendo e aos problemas encontrados quando da primeira vistoria para entrega do imóvel, mesmo havendo débito de IPTU e aluguéis a serem quitados, onde ficou definida a vistoria final para entrega do imóvel e das chaves para o dia 23/09/2016 às 11 horas no próprio local. 13.1. Esta vistoria do 23.09.2016 foi feita na presença do funcionário da empresa Requerida Sr. Clevandir, do marido da Requerente, desta Patrona e do gerente jurídico da Requerida – Dr. Joaquim. 14. Fazemos aqui referencia a clausula quinta do contrato de locação no que concerne a modificações ou retirada de bens imóveis ou benfeitorias, na qual está determinado que qualquer movimentação/benfeitoria ou retirada seja do for deverá ser comunicada à Locadora (ora Requerente), sob pena de multa contratual delineada à clausula 13 do contrato de locação. Repise-se! 15. Ao retirar a balança deixaram buracos enormes que cobriam cobriram com tabuas de compensado e uma torpe cerca de ferro que não deixa ninguém transitar livremente pelo local. 16. Além disso, todos os aspectos relacionados no item 12 acima, poderão ser constatados nas fotografias que ora se juntam. 17. Se mais não bastasse, nesse mesmo dia 10/09/2016, também tendo como prova a fotografia (com jornal daquela data), os funcionários da primeira Requerida estavam clandestina e sorrateiramente, a mando desta, subtraindo todos os cabos subterrâneos de energia elétrica que são da propriedade da Requerente. Reitera-se já que são vitais para energia elétrica do imóvel!! 18. Diante destas constatações, realizou-se reunião com o Gerente Jurídico da Requerida, Dr. Joaquim, no dia 19/09/2016, a fim de buscar uma solução, ocasião em que ficou definida a vistoria final para entrega do imóvel e das chaves para o dia 23/09/2016 às 11 horas no próprio local, o qual deveria ter sido repostado no estado original. Infelizmente isso não ocorreu já que se depararam com os mesmos problemas anteriores, já relacionados acima. 19. No mesmo compasso, diante do todo elencado acima, devem os requeridos suportarem o pagamento da multa equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes nesta data, bem como o aluguel a ser pago até a data do efetivo cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais”.

Afirmam os apelantes que, “ante a ausência de laudo inicial, que pudesse comprovar que o imóvel foi danificado, não poderiam os Apelantes serem condenados a qualquer indenização”, que “o trabalho pericial foi realizado APÓS 5 (CINCO) ANOS da entrega do imóvel, dessa forma, impossível imputar aos Apelantes a responsabilidade aos reparos, sem considerar o desgaste natural do imóvel pelo decurso do tempo. Ademais, sequer é possível verificar se o imóvel permaneceu fechado por todo este período, ou se foi locado a terceiro, ou até mesmo

invadido”, que “não restou demonstrado que supostos danos foram decorrentes de condutas praticadas pela empresa Apelante” e que “o imóvel, encontrava-se em perfeito estado de conservação no momento da entrega, consoante Ata Notarial - a qual, destaca-se, possui fé pública, não podendo se admitir qualquer alegação em contrário. Nesta mesma esteira, é certo declarar que, se houveram danos, estes foram causados pela própria Apelada após a entrega no imóvel”.

A ata notarial de fls. 258/273 dos autos em apenso, lavrada em 7 de outubro de 2016, descreve um local livre de danos, ao contrário do que se observa do laudo elaborado por Eduardo Magalhães, no dia 10 de setembro de 2016, juntado a fls. 321/324 dos autos em apenso.

Importante destacar que o vistoriador Eduardo Magalhães tem aparente relação de parentesco com a locadora (fl. 538), circunstância que, a princípio, compromete sua imparcialidade.

Com a finalidade de solucionar a controvérsia e apurar eventuais danos ao imóvel, foi deferida a produção de prova pericial, realizada no dia 8 de fevereiro de 2021, conforme laudo de fls. 662/825 dos autos em apenso.

O laudo do perito judicial apontou diversos danos no imóvel e estimou a quantia de R\$ 660.000,00 como sendo a necessária para a recuperação do imóvel (fl. 800 dos autos em apenso).

Concluiu o vistor oficial que “*Visa o presente trabalho produzir prova pericial, conforme respeitável decisão de fls. 527/530 dos autos: “Caberá ao senhor perito apurar os danos causados ao imóvel, mencionando se houve retirada dos tanques de gás e respectiva tubulação; mencionar os dados disponível sobre eventual contaminação do solo e apontar as benfeitorias identificáveis, especificando sua natureza. Feito isso, deverá o senhor perito estimar o valor necessário para a integral recuperação do imóvel, de modo a permitir condenação em valor certo para que a obrigação de fazer possa ser cumprida mediante a contratação de terceiros.” Todos os tanques de gás foram retirados, no entanto, ainda existem partes da tubulação aérea de gás no Galpão 1. O Relatório de Inspeção da CETESB relata que não foi encontrado indícios de lançamento de resíduos líquidos de águas e que os encontrados no imóvel estavam adequadamente estocados, no entanto, informa que deve ser realizado um estudo de passivo ambiental na área de acordo com o Decreto nº 47.400/02. Ainda, não consta que o endereço do imóvel é classificado com problema ambiental na Relação de Áreas contaminadas da CETESB, que pode ser acessada pelo link <https://cetesb.sp.gov.br/areas-contaminadas/relacao-de-areas-contaminadas/>. O valor total estimado para a recuperação do imóvel é de R\$ 660.000,00 (seiscentos e sessenta mil reais) – Data base Abril/2021, incluindo os equipamentos que a Requerente informa ser de sua propriedade e que não foram localizados no imóvel: Balança de pesagem Filizola FAIR BANKS de 50 toneladas, transformador marca BELIMA, com capacidade 500 KVA e a ponte rolante marca MOVICARGA, cor amarela, nº 224, capacidade 3 toneladas” (fl. 801 dos autos em apenso).*

Os quesitos formulados pela locatária foram assim respondidos pelo perito judicial (fls. 803 dos autos em apenso):

QUESITO 06) Queira o Sr. Perito informar em que condições de uso o imóvel foi entregue a Locadora?

RESPOSTA: Prejudicado. Não foi acostado nos autos e nem apresentado

durante vistoria laudo da vistoria inicial de locação. QUESITO 07) Queira o Sr. Perito informar se a ata notarial juntada às fls. 258/261 descreve as condições do imóvel a época em que o mesmo foi entregue?

RESPOSTA: A Ata notarial descreveu o estado do imóvel no dia 07/10/2016.

QUESITO 08) Em caso positivo, quais as condições relatadas na ata notarial para o imóvel locado?

RESPOSTA: O tabelião descreveu apenas que o imóvel estava totalmente livre de

coisas e pessoas e coberto com telhas.

As fotografias tiradas pelo perito judicial, comparadas com as constantes da ata notarial, demonstram cenários diferentes, com danos antes não existentes (fls. 804/805 dos autos em apenso).

Os elementos de convicção de que se dispõe não autorizam concluir que a locatária e o fiador devem ser responsabilizados pela degradação do imóvel.

Não há laudo de constatação a demonstrar a situação do imóvel por ocasião da entrada e da saída da inquilina. A par disso, a perícia judicial foi feita em 8 de fevereiro de 2021, mais de 4 (quatro) anos após a desocupação do imóvel em 21 de outubro de 2016.

Não há como afirmar que os danos constatados foram causados pela locatária, sobretudo diante do que demonstram as fotografias comparadas constantes do laudo pericial (fls. 804/805 dos autos em apenso).

A vistoria final, quando da finalização do contrato de locação, permitiria a comparação do estado em que o imóvel foi entregue no início e a condição em que estava quando da desocupação, ainda que ausente laudo de vistoria de entrada, caso tivesse contado com a participação e concordância da locatária, o que é incontroverso que não ocorreu.

Incumbia à locadora o ônus de provar, nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, que eventuais diferenças entre o estado de conservação do imóvel, quando do início da locação e seu término, decorreram de mau uso e por atos da locatária.

Não havendo provas de que os danos foram causados pela locatária, não há como se exigir dela e do fiador a correspondente reparação.

Com relação à multa contratual, assim ficou definido

na sentença:

“Como restou comprovado pela prova fartamente produzida nestes autos, a locatária efetivamente descumpriu algumas de suas obrigações contratuais, razão pela qual incide também a multa contratual, correspondente ao valor de três alugueres, a teor da cláusula 11 do contrato de locação.

Além disso, se a obrigação de fazer puder ser executada por terceiro, será livre ao credor mandar executá-la à custa do devedor, o que é autorizado pela regra do artigo 249 do Código Civil.

Portanto, é de ser reconhecido esse direito invocado pela autora”.

Alegam os apelantes que “*não há o que se falar em multa contratual por descumprimento, haja vista que a empresa Apelante adimpliu com todas as obrigações contratuais, até a data assinalada na notificação de rescisão contratual (10/09/2016)*” e que “*sequer restou pontuado na sentença as supostas faltas cometidas pela empresa Apelante, não podendo ser condenada por descumprir “algumas de suas obrigações contratuais”, sem a confirmação expressa de qual seria o descumprimento. Ao deixar de fundamentar quais seriam os descumprimentos contratuais e, ainda assim, condenar os Apelantes ao pagamento de multa contratual, houve, inequivocamente, a negativa da adequada prestação jurisdicional, dado que toda decisão deve ser fundamentada nos termos do art. 93, inciso IX da Constituição Federal”.*

Razão assiste aos apelantes ao observar que a sentença se ressentia de fundamentação com relação ao reconhecimento da exigibilidade da multa contratual, considerando que não é possível extrair da frase “*a locatária efetivamente descumpriu algumas de suas obrigações contratuais*” quais teriam sido as obrigações descumpridas.

Ainda assim, porém, não procede a pretensão recursal na parte em que está voltada a obter o afastamento da multa.

A leitura da petição inicial ação de cobrança em apenso permite observar que o descumprimento contratual do qual resulta o pedido de cobrança da multa se refere às seguintes situações: falta de pagamento de “*Iptus devidos até a efetiva reposição do imóvel ao estado anterior, ou, no mínimo nos meses de maio a outubro de 2016, alguns pagos pela autora e outros ainda em aberto, b) alugueis devidos no mínimo até à efetiva reposição do imóvel ao estado anterior, no período de 07/09/2016 até 15/10/2016*”, e não apresentação do “*Contrato de seguro contra incêndio atual, com relevo para o período todo de janeiro até outubro de 2016 conforme obrigatoriedade da cláusula 4º do contrato de locação*”, bem como das “*certidões de quitação das contas de água e energia elétrica, gás e lixo*” e “*pedido de desligamento de alta tensão junto à empresa CPFL*” (fls. 3/4 e 9 dos autos em apenso).

Importante mencionar que os documentos de fls. 275 e 276 dos autos em apenso não comprovam o pagamento dos alugueres e demais encargos da locação vencidos até a data da entrega das chaves.

Competia à locatária demonstrar ter dado

cumprimento às obrigações previstas no contrato, não havendo nos autos provas de que contratou o seguro contra incêndio ou de que tenha quitado o IPTU (o comprovante de fl. 274 dos autos em apenso se refere ao pagamento de “taxa de fiscalização de instalação e funcionamento/publicidade”) e as contas de água e de energia, obrigações previstas na cláusula terceira, parágrafo segundo, e cláusula quarta do contrato (fl. 10).

Diante disso, razão não há para que a multa seja afastada.

Com relação aos gastos para a regularização do imóvel perante os órgãos ambientais, a MM. Juíza de primeiro grau dirimiu com acerto a controvérsia entre as partes, motivo pelo qual, na forma do que dispõe o artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça (“*Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento*”), os fundamentos da sentença a seguir transcritos passam a integrar a presente decisão colegiada:

“caberá aos réus reembolsar à autora os valores comprovadamente despendidos para regularização do imóvel perante os órgãos públicos competentes - notadamente os órgãos de proteção ambiental - seja para a comprovação da inexistência de dano ambiental, seja para regularização de eventual dano constatado.

Isso inclui o estudo de passivo ambiental, a elaboração de análises e outros documentos para comprovação da condição do solo e dos lençóis freáticos (se contaminados ou não).

Estes documentos poderão ser apresentados na fase de cumprimento de sentença, acompanhando a memória de crédito da autora”.

De acordo com a conclusão do perito judicial, “*Todos os tanques de gás foram retirados, no entanto, ainda existem partes da tubulação aérea de gás no Galpão 1. O Relatório de Inspeção da CETESB relata que não foi encontrado indícios de lançamento de resíduos líquidos de águas e que os encontrados no imóvel estavam adequadamente estocados, no entanto, informa que deve ser realizado um estudo de passivo ambiental na área de acordo com o Decreto nº 47.400/02. Ainda, não consta que o endereço do imóvel é classificado com problema ambiental na Relação de Áreas contaminadas da CETESB, que pode ser acessada pelo link <https://cetesb.sp.gov.br/areas-contaminadas/relacao-de-areas-contaminadas/>”.*

Ou seja, os resíduos ali encontrados estavam adequadamente armazenados. Ainda assim, porém, deve ser elaborado um estudo de passivo ambiental na área, nos termos do Decreto nº 47.400/02, em decorrência da atividade produtiva da empresa locatária.

Em suma, o recurso deve ser acolhido em parte para

a finalidade de se afastar da condenação apenas as despesas necessárias para a reparação do imóvel, ficando mantida a sentença quanto ao mais.

Incensurável, pois, sentença na parte referente à ação consignatória. Já com relação à ação de cobrança cumulada obrigação de fazer, fica esta julgada parcialmente procedente em menor extensão, e, tendo havido sucumbência recíproca, mas em proporções distintas, os apelantes arcarão com 30% das despesas processuais, cabendo à parte apelada o restante.

Sendo vedada a compensação de honorários advocatícios (Código de Processo Civil, artigo 85, § 14), ficam os apelantes e a parte apelada condenados ao pagamento de 10% sobre o valor atualizado da causa.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se dar parcial provimento à apelação.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN
Relator