



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000322176

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011745-65.2018.8.26.0248, da Comarca de Indaiatuba, em que é apelante NICOLA PRIZMIC, são apelados JORGE LUIZ ROCHA PINHEIRO e JUDITE ROCHA PINHEIRO.

ACORDAM, em 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Rejeitada a preliminar, negaram provimento, nos termos que constarão do acórdão. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) E RÔMOLO RUSSO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ISSA AHMED

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 39156

Apelação Cível nº 1011745-65.2018.8.26.0248

Comarca: Indaiatuba – 3ª Vara Cível

Apelante: Nicola Prizmic (autora) Apelados: Jorge Luiz Rocha Pinheiro e Judite Rocha Pinheiro (réus)

Juiz Prolator: Luiz Felipe Valente da Silva Rehfeldt

APELAÇÃO. Locação residencial. Ação de reparação por danos materiais. Insurgência em face da r. sentença de improcedência. Parte autora que pretende a reforma do julgado, para que os réus sejam condenados ao pagamento da importância de R\$ 32.900,00, a título de reparação pelos danos materiais alegadamente provocados no imóvel pelos locatários. Preliminar de cerceamento de defesa decorrente do julgamento da lide sem que fosse oportunizada a produção de prova testemunhal. Não verificada. Elementos probatórios aptos e suficientes a embasarem a plena convicção do magistrado. Desnecessidade, no caso sub examine, da prova oral. Fatos alegados pela parte autora (danos ao imóvel locado) que devem ser comprovados por intermédio de documentos (tais como laudos de vistoria produzidos ao início e ao final da relação locatícia) ou, ainda, por meio de prova pericial, contemporânea ao fim do contrato de locação, todas realizadas sob o crivo do contraditório. Cabe ao magistrado, como destinatário final da prova, deferir ou determinar as provas que entender necessárias à instrução do processo, de ofício ou a requerimento da parte, bem como indeferir as diligências que considerar inúteis ou protelatórias. Inteligência do artigo 370 do CPC. Preliminar de cerceamento de defesa por não ter sido aberto prazo para oferta de réplica pelo autor. Inocorrência. A despeito da ausência de intimação específica para réplica, emerge dos autos que, - após o oferecimento pelo réu da contestação e documentos -, fora oportunizada tanto ao requerente, quanto ao requerido, a manifestação acerca do interesse na dilação probatória, ocasião em que a parte autora, - já ciente da apresentação de peça contestatória pelo requerido -, poderia ter ofertado réplica e, caso entendesse pertinente, impugnado os documentos juntados pelo réu. No mérito, igualmente impróspera a irresignação da parte autora. Incumbia à parte autora o ônus probatório quanto ao fato constitutivo do seu direito (artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil - CPC), do qual não logrou se desincumbir a contento. A uma, porque inexistente comprovação cabal de que os danos apontados no imóvel objeto do contrato de locação sub judice teriam sido efetivamente causados pelo locatário. A duas, porque não restou demonstrado, de forma incontestada,

o efetivo desembolso da quantia apontada pelo autor na exordial, a ensejar o dever de reparação pelo réu do prejuízo material alegado. Decreto de improcedência da ação que era mesmo de rigor. Sentença mantida. Julgado monocrático de primeiro grau bem fundamentado, que adequadamente sopesou as teses jurídicas apresentadas pelas partes e bem valorou os elementos cognitivos reunidos nos autos, apreciando os pontos apresentados em preliminar e, no mérito, enfrentando, de forma clara e precisa, a quaestio iuris submetida ao crivo do Poder Judiciário, apresentando adequada solução à crise de direito material discutida na lide. Razões recursais que, em essência, se limitam a reproduzir argumentos já exaustivamente utilizados pelo réu-apelante no curso de todo o processo. Sentença integralmente ratificada em grau de recurso. **Preliminares rejeitadas. Recurso não provido.**

Cuida-se de recurso de apelação interposto por NICOLA PRIZMIC (autor), contra a r. sentença de fls. 288/291 que, em *ação de reparação por danos materiais* promovida em face de JORGE LUIZ ROCHA PINHEIRO e JUDITE ROCHA PINHEIRO (réus), ora apelados, julgou improcedentes os pedidos formulados na exordial, dando o feito por extinto, com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil - CPC. Condenado o autor ao pagamento das custas, despesas processuais, bem como honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado atribuído à causa, nos termos do artigo 85, §2º do CPC.

Nas razões recursais de fls. 294/305, a parte autora, preliminarmente, alega a nulidade da sentença por cerceamento de defesa, vez que: **(i)** não foi intimada para apresentar réplica, impedindo-lhe de se manifestar acerca da contestação e demais documentações trazidas pelo réu; e **(ii)** houve o julgamento antecipado da lide, sem que fosse produzida a prova testemunhal postulada., por intermédio da qual se comprovaria a entrega do

imóvel *em condições totalmente diversas do início da locação*.

No mérito, em síntese, sustenta que celebrou contrato de locação de imóvel com os apelados, pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, com início em 04.04.2014 e término em 03.04.2017, pelo valor de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) mensais; que *os apelados houveram por bem rescindir a locação, desocupando e entregando as chaves do imóvel em 21/08/2018; que o imóvel foi entregue em perfeito estado de conservação no início da locação, no entanto, ao final foi entregue em condições totalmente diversas, necessitando de urgentes reparos; que os réus não efetuaram diversas manutenções necessárias no imóvel, deixando de entregar o mesmo nas condições do início da locação; que os danos materiais ocasionados pelos apelados se encontram devidamente demonstrados nos autos, devendo ser indenizados.*

Pugna seja decretada a nulidade da sentença ante a ocorrência de cerceamento de defesa. Subsidiariamente, pleiteia pela reforma da r. sentença, decretando-se a total procedência da ação.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 306/307).

Contrarrazões às fls. 311/323, pelo desprovimento do apelo.

Oposição ao julgamento virtual manifestada pelo autor à fl. 327.

É o relatório.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conhece-se do recurso – o que se faz no nos estreitos limites do princípio dispositivo, consubstanciado no brocardo *tantum devolutum quantum appellatum*.

Consta do relatório da r. sentença de primeiro grau, aqui adotado:

“Vistos.

Trata-se de ação de reparação por danos materiais ajuizada por NICOLA PRIZMIC em face de JORGE LUIZ ROCHA PINHEIRO, IVAN NICACIO PINHEIRO e JUDITE ROCHA PINHEIRO. Aduziu o autor, em síntese, que havia firmado com os requeridos contrato de locação residencial pelo valor mensal de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), cuja vigência se iniciou em 04 de abril de 2014 e terminaria em 03 de abril de 2017. No entanto, a relação locatícia se estendeu e em 21 de agosto de 2018 houve a efetiva desocupação o imóvel. Enseja a presente a ação sob alegação de que os requeridos entregaram o imóvel nas condições adversas ao que o imóvel se encontrava no início da locação, o que lhe gerou custo de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) para os reparos necessários. Juntou documentos às fls. 08/61.

A requerida JUDITE ROCHA PINHEIRO foi regularmente citada e intimada (fls. 83).

A parte autora noticia o falecimento do requerido IVAN NICACIO PINHEIRO (fls. 90).

Juntada certidão de óbito às fls. 96.

Houve desistência da ação em face de IVAN NICACIO PINHEIRO em razão de seu óbito (fls. 117)

Esgotada as tentativas de citação, o requerido JORGE LUIZ ROCHA PINHEIRO foi citado por edital (fls. 210).

O requerido JORGE LUIZ ROCHA PINHEIRO apresentou contestação às fls. 216/232, em que sustentou que todos itens apresentados pelo autor para reparo, foram previamente pontuados pelo requerido em contralaudo datado de 29 de abril de 2014, após a emissão do laudo de vistoria de entrada no imóvel. Aduziu ser contravertido somente a pintura do imóvel e que, no caso em tela, a pintura realmente não foi feita para desocupação, em decorrência de diversas infiltrações aparentes. Impugnou os orçamentos apresentados pela parte autora (fls. 58/60).

A requerida JUDITE ROCHA PINHEIRO deixou transcorrer in albis o prazo assinalado para manifestação (fls. 279).

Réplica às fls. 283/285.”

Pois bem.

De proêmio, não se observa o bradado cerceamento de defesa em virtude do julgamento da lide sem que fosse oportunizada a realização de prova testemunhal.

O julgamento do processo conforme seu estado não implica em automáticos cerceamento de defesa e ofensa do contraditório, sobretudo quando, aos olhos do magistrado presidente da causa, se faziam presentes elementos de convicção suficientes a permitir a boa compreensão da matéria controvertida e a resolução da lide.

Neste compasso, estando o feito maduro, podia o magistrado julgar a lide – como de fato o fez –, consoante expressa autorização contida

no artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

As provas documentais coligidas aos autos se revelaram suficientes a elucidar os pontos controvertidos da demanda, de modo que era mesmo desnecessária a produção de outras provas, tal como assertivamente pontuado pelo magistrado sentenciante (fl. 289).

Com efeito, na hipótese dos autos, tem-se que a realização de prova testemunhal, pretendida pela parte autora, não se mostrava essencial ao deslinde da causa.

Isso porque, os fatos alegados pela parte autora (danos ao imóvel) comprovam-se por intermédio de documentos (tais como laudos de vistoria produzidos ao início e ao final da relação locatícia) ou, ainda, por meio de prova pericial, contemporânea ao fim do contrato de locação, todas realizadas sob o crivo do contraditório.

Nesse sentido:

“LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL - Ação de indenização - Pedido de reparação de danos que teriam sido causados ao imóvel e verificados quando da devolução, desacolhido em sentença - Recurso do locador – Prova testemunhal que não se mostrava idônea para comprovação do estado de conservação do imóvel locado, quando da devolução - Cerceamento de defesa não verificado - Necessidade de realização de reparos, imputáveis ao locatário, não comprovados pelo autor - Laudo de vistoria final que não foi elaborado na presença do locatário - Indenização por reparos no imóvel que não é devida - Sentença mantida - Recurso improvido.” - (Apelação Cível nº 1000536-33.2024.8.26.0008; Relator(a):

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA; 32ª Câmara de Direito Privado; TJSP; Foro de São Paulo; j.: 06/02/2025; registro: 06/02/2025) – (grifou-se).

“Apelação - Ação de cobrança - Locação de imóvel residencial - Cerceamento de defesa - Inocorrência - Provas oral e documental suplementar impertinentes à solução do litígio - Condenação dos réus a reparar danos no imóvel locado - Impossibilidade - Pressupostos da responsabilidade civil não configurados - Ausência de prova idônea de que o imóvel tenha sido restituído em mal estado ao fim da locação - Aferição dos danos e do valor necessário aos consertos realizada unilateralmente, pela imobiliária contratada pelo autor para administrar a locação, sem a participação dos locatários e garantidores - Dever de indenizar não caracterizado - Recurso desprovido.” - (Apelação Cível nº 1007832-34.2024.8.26.0032; Relator(a): MONTE SERRAT; 30ª Câmara de Direito Privado; TJSP; Foro de Araçatuba; j.: 17/12/2024; registro: 17/12/2024) – (grifou-se).

“APELAÇÃO. Ação de cobrança de aluguéis e indenização. Contestação com reconvenção. Impugnação à justiça gratuita. Presunção de necessidade. Ausência de provas apresentadas pelo impugnante. Benefício mantido. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Princípio do livre convencimento motivado. Pretensão de produção de prova oral para fins de comprovar os danos no imóvel. Inviabilidade. Ausência de laudo de vistoria de entrada. Impossibilidade de comparação do estado do imóvel no

momento da desocupação. Precedentes. Aluguéis e taxa de condomínio devidos até a data da desocupação, momento em que se encerrou a relação locatícia. Infestação de escorpiões no imóvel locado. Inabitabilidade e risco à saúde dos ocupantes. Culpa pela rescisão antecipada atribuída ao locador. Multa contratual devida pelo reconvindo. Danos morais. Configuração no caso. Sentença mantida. Recurso desprovido.

(...) a prova oral pretendida em nada acrescentaria ao desfecho da lide, sobretudo porque a parte autora pretende demonstrar com tal prova os danos existentes no imóvel em relação ao estado em que se encontrava no início da locação, inábil a esta finalidade, porquanto tais fatos demandam prova eminentemente documental (laudo de vistoria).” - (Apelação Cível nº 1004632-53.2023.8.26.0032; Relator(a): RODOLFO CESAR MILANO; 25ª Câmara de Direito Privado; TJSP; Foro de Araçatuba; j.: 10/07/2024; registro: 10/07/2024) – (grifou-se).

Assim, sendo o magistrado o destinatário final da prova, cabe a ele deferir ou determinar as provas que entender necessárias à instrução do processo, de ofício ou a requerimento da parte, bem como indeferir as diligências que considerar inúteis ou protelatórias, nos termos do que dispõe o artigo 370 do CPC.

Nessa linha intelectual, diante da desnecessidade de dilação probatória, não há que se falar em nulidade da r. sentença por cerceamento de defesa.

Acerca do tema, colha-se julgado deste E. Tribunal de Justiça:

*“AÇÃO COMINATÓRIA C.C. INDENIZATÓRIA. DIREITO DE VIZINHANÇA. Autora que pretende condenar as rés em obrigação de fazer, consistente na construção de muro divisório entre seu imóvel e o da autora, bem como sua condenação solidária ao pagamento de indenização por danos morais. Reconvenção da ré ACLA ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, requerendo a condenação da autora à retirada da cerca elétrica instalada sobre o muro de arrimo, bem como ao pagamento de indenização por danos morais. Sentença de parcial procedência da ação principal e da reconvenção, reconhecendo a ilegitimidade passiva da ré LDA TECNOLOGIA, ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. Apelo da autora. 1. **Preliminar de cerceamento de defesa. O juiz é o destinatário final das provas que servem à formação da sua convicção sobre a demanda. Poder-dever de indeferir diligências que entenda inúteis ou meramente protelatórias para o desfecho da causa. Inteligência do art. 370 do Código de Processo Civil. Suficiência das provas constantes nos autos para o deslinde do feito. Desnecessidade da produção de prova oral, que em nada influenciaria no convencimento de mérito da ação. Suficiência da prova pericial produzida. Preliminar de cerceamento de defesa afastada. (...) 7. Recurso parcialmente provido, com observação.”** - (Apelação Cível nº 1003738-93.2021.8.26.0114; Relator(a): MARY GRÜN; 32ª Câmara de Direito Privado; TJSP; Foro de São Paulo; j.: 18/03/2024; registro: 18/03/2024) – (grifou-se).*

Não há que se falar, outrossim, em cerceamento de defesa

pela ausência de intimação do apelante para oferta de réplica.

Isso porque, não obstante a ausência de intimação do autor especificamente para que apresentasse réplica, emerge dos autos que, **após a apresentação pelo réu da peça contestatória e documentos** (ocorrida em **02/01/2024 - fls. 216/278**), as partes foram devidamente instadas a se manifestar, conforme se extrai do *decisum* de fl. 280. proferido nos seguintes termos: “*apontem, de maneira objetiva as questões de fato e de direito que entendam pertinentes ao julgamento da lide, bem como especifiquem as provas que pretendem produzir, justificando sua pertinência.*”

Verifica-se que o autor, em **30/01/2024**, apresentou a manifestação de fls. 283/285 (repise-se: **após a apresentação pelo réu da contestação e documentos, que se deu em 02/01/2024**), ocasião em que pugnou pela produção de prova testemunhal, reforçou seus argumentos no sentido de que os danos no imóvel restaram comprovados nos autos (**adentrando ao mérito dos autos**) e, ao final, pleiteou pela procedência da ação).

Impende ressaltar, que no petitório acima referido (fls. 283/285), a parte autora pugnou, ainda, fosse concedido o prazo de 15 (quinze) dias para que apresentasse “*manifestação à contestação*”, portanto, **manifestou ciência inequívoca quanto à peça de defesa trazida pelo réu.**

Nessa linha intelectual, a despeito da ausência de intimação específica para réplica, tem-se que fora oportunizado tanto ao autor, quanto ao réu, a manifestação acerca do interesse na dilação probatória, **ocasião em que o requerente, - já ciente da apresentação de peça contestatória pelo requerido -, poderia ter ofertado réplica e, caso entendesse pertinente, impugnado os documentos juntados pelo réu.**

Acerca do tema:

“EMENTA: APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE BEM MÓVEL (MÁQUINA EMPILHADEIRA). AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. NULIDADE DA SENTENÇA NÃO VERIFICADA. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PARA RÉPLICA QUE, POR SI SÓ, NÃO IMPLICA EM CERCEAMENTO DEFENSÓRIO. NULIDADE DA CITAÇÃO SUPRIDA PELO COMPARECIMENTO ESPONTÂNEO DA RÉ. CONTESTAÇÃO TEMPESTIVA. BEM ANUNCIADO POR ESTELIONATÁRIO EM SÍTIO ELETRÔNICO DE PROPRIEDADE DA RÉ BOM NEGÓCIO. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DA RÉ QUE ATUA COMO MERA PLATAFORMA DE ANÚNCIOS. NEGOCIAÇÃO REALIZADA APENAS ENTRE A AUTORA E O SUPOSTO VENDEDOR, EM APLICATIVO DE MENSAGENS, FORA DA PLATAFORMA DA CORRÉ. CULPA EXCLUSIVA DA AUTORA QUE, DE FORMA INEXPERIENTE E AÇODADA, AO TENTAR REALIZAR NEGÓCIO APARENTEMENTE VANTAJOSO E CLARAMENTE ENGENDRADO POR CRIMINOSOS, SEM ADOTAR CAUTELAS MÍNIMAS DURANTE O AJUSTE, ACABOU CAUSANDO SEU PRÓPRIO PREJUÍZO. SENTENÇA MANTIDA. Recurso não provido.” - (Apelação Cível nº 1001425-81.2023.8.26.0279; Relator(a): CRISTINA ZUCCHI; 34ª Câmara de Direito Privado; TJSP; Foro de Itararé; j.: 30/09/2024; registro: 30/09/2024) – (grifou-se).

“APELAÇÃO - Declaratória de inexistência de débito c/c

repetição de indébito e indenização por danos morais - Descontos em proventos previdenciários - Sentença de improcedência - Insurgência do autor - Alegação de nulidade pela falta de intimação para réplica à contestação, que ademais era intempestiva - Descabimento – Preclusão lógica - Autor que voluntariamente se manifestou quanto à apresentação da contestação, ainda que sem adentrar o mérito, contudo demonstrando ciência inequívoca quanto à defesa apresentada - Art. 277, do CPC - Alegação de que o contrato é inválido - Cabimento - Sentença que reconheceu a validade do contrato considerando, isoladamente, o consentimento externado pelo autor em ligação telefônica - Instrução Normativa INSS/PRES nº 28/2008, que, contudo, veda expressamente realização de “contratos fonados” para aposentados e pensionistas - Imprescindibilidade da celebração de contrato por escrito, detalhes os direitos e deveres inerentes a cada parte - Associação que deixou de cumprir com o dever de prestar informação clara e adequada sobre o produto/serviço fornecido, estabelecido como direito básico do consumidor pelo art. 6º, inciso III, do CDC e sem o qual o contrato não pode ser considerado válido - Devolução em dobro do valor que é decorrente da inexigibilidade do desconto, independentemente da má-fé da requerida - Inteligência do art. 42, cabeça, do CDC - Precedente - Indenização por danos morais que somente é devida quando comprovada a má-fé da requerida, o que não ocorreu - Precedentes - Ação parcialmente procedente - Sentença reformada - RECURSO PROVIDO EM PARTE.

(...) De início, afasto a pretensão de nulidade pela falta de

intimação do autor para réplica.

Isso porque, como visto, ele peticionou ressaltando a intempestividade da contestação, ou seja, manifestou ciência inequívoca quanto à manifestação da defesa, ainda que intempestiva.

Pelo princípio da preclusão lógica, se a parte age de maneira a demonstrar ter ciência de um ato, pode perder o direito de alegar a sua nulidade ou irregularidade processual.

No caso, sendo inequívoca a ciência do autor quanto à apresentação da contestação, desnecessária a sua intimação para manifestar-se a respeito, se voluntariamente já o fez, ainda que sem adentrar o mérito.

Nesse quadro, não vejo nulidade, a teor do art. 277 do CPC.” - (Apelação Cível nº 1004512-81.2024.8.26.0482; Relator(a): MIGUEL BRANDI; 7ª Câmara de Direito Privado; TJSP; Foro de Presidente Prudente; j.: 06/11/2024; registro: 06/11/2024) – (grifou-se).

“NULIDADE - Contestação e apresentação de documentos fora do prazo - Revelia do réu que não induz automática procedência dos pedidos do autor - Preliminar afastada. PROVA - Cerceamento de defesa – Inocorrência - Comparecimento espontâneo do autor nos autos supriu a necessidade de sua intimação para réplica e manifestação sobre os documentos juntados com a contestação - Preliminar afastada. CONTRATO e RESPONSABILIDADE CIVIL - Autor nega a contratação com o Banco réu - Banco

junta aos autos diversas faturas de cartão de crédito em nome do autor - Autor não se manifesta sobre tais documentos e o contrato juntado - Silêncio do autor (que não apresentou réplica, apesar do seu comparecimento espontâneo nos autos) é interpretado como concordância tácita com o conteúdo do documento juntado aos autos pelo réu - Inaplicabilidade do disposto no art. 429, II, do CPC, cuja regra levou a sentença ao julgamento de improcedência da ação - Declaração de inexistência do contrato e condenação do Banco réu ao pagamento de indenização por dano moral ao autor - Inadmissibilidade - Ato ilícito e falha na prestação de serviços - Não configuração - Ação improcedente - Sentença mantida. Recurso desprovido.” - (Apelação Cível nº 1000832-21.2022.8.26.0430; Relator(a): ÁLVARO TORRES JÚNIOR; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro de Paulo de Faria; Data do Julgamento: 07/08/2023; Data de Registro: 09/08/2023) - (grifou-se).

“APELAÇÃO. Ação anulatória. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Ausência de intimação para a réplica que não implica, por si só, cerceamento de defesa. Regularidade do procedimento para consolidação de propriedade e praxeamento extrajudicial. Abatimento no valor total da dívida da quantia depositada nos autos de ação revisional. Valores parciais depositados em ação revisional julgada improcedente incapazes de gerar efeito liberatório. Inclusão dos honorários que não representava a quantia necessária à purgação da mora, a qual não ocorreu. Sentença mantida. Recurso não provido.” - (Apelação Cível

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

nº 1001575-88.2021.8.26.0002; Relator(a): RODOLFO CESAR MILANO; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Paulo; Data do Julgamento: 22/01/2024; Data de Registro: 22/01/2024) - (grifou-se).

*“Apelação - Reintegração de posse - Sentença de improcedência - Recurso do autor. **Preliminar de cerceamento de defesa – Alegada ausência de intimação para apresentação de réplica à contestação – Descabimento - Oportunizada manifestação do autor antes do julgamento da lide - Prejuízo não demonstrado.** Reintegração de posse - Parte autora que não demonstrou a posse prévia, não se desincumbindo de seu ônus probatório previsto no art. 373, I do CPC/2015 - Mero carnê de IPTU que não é suficiente para comprovar a posse anterior, mormente diante da ausência de prova do pagamento do tributo - Réu que, por outro lado, demonstrou seu direito - Existência de contas de consumo demonstrando posse há vários anos, inclusive com construções e benfeitorias realizadas - Sentença mantida. Recurso improvido.*

(...) Com efeito, a despeito da intimação específica para réplica, foi oportunizado às partes a manifestação acerca do interesse na dilação probatória mais de uma vez nos autos, ante de ser proferida a sentença, momento em que a parte autora poderia ter ofertado a réplica.” - Apelação Cível nº 1000866-29.2021.8.26.0301; Relator(a): AFONSO CELSO DA SILVA; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jarinu; Data do Julgamento: 16/01/2025; Data de Registro: 16/01/2025) - (grifou-se).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Inexistem, portanto, vícios a inquinarem de nulidade a sentença.

Superadas as questões preliminares, passa-se ao exame do mérito.

O i. magistrado sentenciante bem analisou os fatos a partir dos elementos de cognição amealhados aos autos, dando à demanda adequada solução jurídica.

Emerge dos autos que as partes celebraram “contrato de locação de imóvel residencial”, pelo prazo de 36 (trinta e seis meses), com início em 04/04/2014 e término em 03/04/2017, pelo valor de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) mensais (fls. 09/21)., tendo sido rescindido, pelo locatários, com a entrega das chaves do imóvel em 21/08/2018 (fl. 246).

O autor alega que *o requerido entregou o imóvel em condição diversa da que recebeu quando do início da locação*, de modo que os custos para a realização dos reparos necessários perfazem a quantia de R\$ 32.900,00 (trinta e dois mil e novecentos reais), conforme consta dos orçamentos por ele apresentados.

Pese, contudo, a argumentação expendida no apelo, a insurgência não prospera.

Com efeito, incumbia à parte autora o ônus probatório quanto ao fato constitutivo do seu direito (artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil - CPC), do qual não logrou se desincumbir a contento.

A uma, porque inexistente comprovação cabal de que os danos apontados no imóvel objeto do contrato de locação *sub judice* teriam sido efetivamente causados pelo locatário.

A duas, porque não restou demonstrado, de forma incontestada, o efetivo desembolso da quantia apontada pelo autor na exordial, a ensejar o dever de reparar o prejuízo material alegado.

Assim, era mesmo de rigor a improcedência dos pleitos formulados na exordial

Correta, portanto, a assertiva do i. magistrado sentenciante:

“Cinge-se a controvérsia instaurada acerca dos reparos cabíveis ao imóvel que é de propriedade do autor e foi locado aos requeridos pelo período de 04 de abril de 2014 a 21 de agosto de 2018.

Pretende o autor receber a quantia de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) a título de reparos; enquanto impugna a parte requerida tais valores e o reparo de certos itens, sustentando não ser de sua responsabilidade tais obrigações.

Pois bem,

O pedido é improcedente.

De proêmio, a exordial não veio instruída com documentos orçamentários, recibos de pagamentos e/ou notas fiscais de serviços tomados, que comprovem os valores desembolsados pelo autor para realização dos reparos e, portanto, possibilidade indenizatória daquilo que fora, supostamente, desembolsado. Saliento que sob qualquer hipótese os documentos apresentados às fls. 58/61 podem ser considerados como orçamentos, uma vez que não passam de anotações com descrições e valores genéricos. Inclusive, pouco cabível considerar que um único prestador

de serviços realize manutenções e reparos de naturezas tão distintas (ex: pintura, marcenaria, serralharia), como exposto nos referidos documentos.

Em análise às fotografias trazidas pela parte autora às fls. 28/49 não é possível identificar pelos documentos se se trata do laudo de vistoria de entrada ou de saída. Ainda, as fotografias trazidas às fls. 50/57 são do laudo de vistoria de saída. No entanto, não é possível avaliar o nexo causal entre a estadia dos locatários no imóvel e os danos alegados.

Adiante, observo que o requerido JORGE LUIZ ROCHA PINHEIRO apresentou em sua contestação, às fls. 235/244, laudo de vistoria de entrada com as informações pertinentes ao estado do imóvel, a época, por escrito; prova documental que não foi instruída pelo autor. O referido laudo de vistoria conta com inúmeras observações retificadoras feitas pelos locatários e, ainda, às fls. 245, é apresentado contra-laudo realizado pelos requeridos, logo no início da relação locatícia, documento este que fora, inclusive, aceito pela imobiliária.

No caso em tela, portanto, pela ausência de prova documental hábil a tanto, inviável acatar os fatos descritos na inicial como verdadeiros, de forma que devem ser afastados os pedidos presentes na exordial, uma vez que não é possível confrontar, com necessária e imprescindível precisão, o estado em que o imóvel se encontrava nos momentos da entrada e saída dos locatários. Some-se a isso o fato do autor não ter demonstrado o efetivo desembolso/prejuízo por meio da documentação

orçamentária que ensejasse o dever de reparar o prejuízo material alegado.

Em que pese as trocas de e-mails entre a imobiliária e o requerido às fls. 248/267, em tentativas da imobiliária incluir a necessidade de diversos reparos, o réu, coerentemente, pontua tudo aquilo que entende ser indevido, bem como as condições em que alguns itens estavam anteriores a sua locação.

Nada obstante, é possível verificar que o imóvel não fora recém construído, já possuindo inúmeros desgastes naturais, sendo incabível a cobrança de reparo e/ou manutenção por desgastes pelo tempo ou naturais do uso.

Assim entende o Eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

"APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. Pleito autoral condenatório fundado em danos causados no imóvel locado. Sentença de improcedência. Inconformismo do autor. DESERÇÃO. Não caracterização. Preparo recursal devidamente recolhido. CERCEAMENTO DE DEFESA. Inocorrência. Desnecessária a produção das provas requeridas pelo apelante, pois os fatos que pretendia comprovar (danos no imóvel) provam-se por documentos (laudos de vistoria contemporâneos ao início e ao fim do contrato) ou prova técnica, contemporânea ao fim do contrato, ambas realizadas sob o crivo do contraditório. INDENIZAÇÃO. REPAROS NO IMÓVEL. O locatário é obrigado a restituir a coisa no estado em que a recebeu. Inteligência do art. 23, inciso III, da Lei nº 8.245/1991. In casu, não há provas

acerca dos alegados danos. Locatário e fiadores que não acompanharam a vistoria final. Avaliação do estado do imóvel que foi realizada exclusivamente pelo locador. Desistência da ação em relação ao locatário e à fiadora. Instrumento de vistoria não firmado pelo recorrido. Prova unilateral. Autor que não se desincumbiu do seu ônus probatório, pois não comprovou os danos causados no imóvel, tampouco o nexo causal entre os danos verificados no imóvel e a conduta atribuída ao locatário, não sendo suficiente o e-mail enviado pela imobiliária para comprovar que os danos ocorreram durante a locação. Desgaste natural pela ação do tempo. Reparação indevida. Precedentes. Sentença mantida. SUCUMBÊNCIA. Majoração dos honorários advocatícios devidos aos patronos do apelado, segundo as disposições do art. 85, §11, do CPC/15. RECURSO NÃO PROVIDO." (1003643-32.2023.8.26.0037, Classe/Assunto: Apelação Cível / Locação de Imóvel, Relator(a): Rosângela Telles, Comarca: Araraquara, Órgão julgador: 31ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 19/08/2024, Data de publicação: 19/08/2024)

Assim, pela ausência de comprovação do que alegado, ônus que se incumbe ao autor nos termos do artigo 373 do Código de Processo Civil, o pedido não merece prosperar." (g.n.)

Verifica-se, portanto, que o magistrado de primeiro grau, realizou adequado sopesamento das teses jurídicas apresentadas pelas partes litigantes e bem valorou os elementos cognitivos reunidos nos autos, examinando os pontos apresentados em preliminar e, no mérito, enfrentando,

de forma clara e precisa, a *quaestio iuris* submetida ao crivo do Poder Judiciário, apresentando adequada solução à crise de direito material discutida na lide.

E isso – aliado ao fato de que o apelante, nas razões recursais de fls. 294/305, se limita, em essência, a invocar os mesmos argumentos por si já exaustivamente utilizados ao longo do feito – torna possível a integral ratificação do julgado monocrático de primeiro grau, na exata dicção do artigo 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça, *verbis*:

“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

Registre-se que o C. Superior Tribunal de Justiça reconheceu a *“viabilidade de órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum”*¹.

E, para evitar inútil e desnecessária repetição, são dispensáveis outros fundamentos, diante dos que foram bem deduzidos na r. decisão guerreada, que fica mantida na integralidade.

Impende ressaltar que o julgador não está obrigado a rebater item por item as alegações das partes, podendo ater-se ao que é essencial para a entrega da prestação jurisdicional.

Considerando o desprovimento do recurso e, com fundamento no §11 do art. 85 do CPC, majoro os honorários advocatícios de

¹ REsp 662.272/RS, 2ª Turma, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, j. 04.09.2007; REsp 641.963/ES, 2ª Turma, Rel. Min. CASTRO MEIRA, j. 21.11.2005; REsp 592.092/AL, 2ª Turma, Rel. Min. ELIANA CALMON, j. 17.12.2004 e REsp 265.534/DF, 4ª Turma, Rel. Min. FERNANDO GONÇALVES, j. 01.12.2003.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

sucumbência para 12% (doze por cento) do valor atualizado atribuído à causa.

Tem-se por prequestionada, e reputa-se não violada, toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico dos Colendos Tribunais Superiores.

Ante o exposto, **REJEITADAS AS PRELIMINARES**, no mérito, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

ISSA AHMED
RELATOR