



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000325010

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1012014-40.2022.8.26.0127, da Comarca de Carapicuíba, em que é apelante GILDENOR BERNARDO DA SILVA, são apelados KLEBER BORDINI DE SOUZA, LUZIA SONIA BORDINI DE SOUZA e CLAUDIO DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão da 26ª 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 Exmos. Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1012014-40.2022.8.26.0127

26ª Câmara de Direito Privado

Apelante: Gildenor Bernardo da Silva

Apelados: Kleber Bordini de Souza, Luzia Sonia Bordini de Souza e Claudio de Souza

Comarca: Carapicuíba

Juíza: Rossana Luiza Mazzoni de Faria

Voto nº 32443

LOCAÇÃO. Ação de indenização. Sentença de improcedência. Irresignado do autor. Interposição de apelação. Requerimento de atribuição de efeito suspensivo à apelação interposta. Rejeição. Questão que se encontra prejudicada a esta altura do processo. Exame do mérito. Locador, ora autor, que alega ter direito ao recebimento de indenização por danos emergentes no importe equivalente ao custo de reparação das avarias causadas ao imóvel durante a locação celebrada com o locatário, ora réu Kleber, bem como indenização por lucros cessantes no importe equivalente aos aluguéis que deixaram de ser auferidos durante o período de reparação das avarias causadas ao imóvel. A pretensão de recebimento de indenização no importe equivalente ao custo de reparação das avarias causadas ao imóvel durante a locação em discussão pressupunha a apresentação de laudos de vistorias de entrada e saída do imóvel objeto da locação, realizados com a participação das partes interessadas, e/ou a produção de perícias técnicas, a fim de atestar os estados de conservação do aludido imóvel no início e no término da locação, bem como apurar eventuais avarias advindas durante a vigência da relação locatícia, mas tais provas não foram produzidas nestes autos. Embora o locatário, ora réu, tenha declarado que realizou vistoria de entrada e recebeu o imóvel em perfeito estado de conservação, verifica-se que o orçamento elaborado por ocasião da vistoria de saída não conta a assinatura do locatário, tratando-se, portanto, de documento produzido unilateralmente, o que evidencia a sua inaptidão para amparar a pretensão de recebimento de indenização equivalente ao custo de reparação do imóvel. Produção de prova pericial não se mostra cabível a esta altura do processo, visto que o longo lapso temporal transcorrido desde a desocupação do imóvel objeto da locação, ocorrida em março de 2022, inviabiliza a aferição



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

do real estado de conservação do bem quando do término da relação locatícia. Ausência de apresentação de laudos de vistorias de entrada e de saída realizados com a participação das partes interessadas, bem como de produção de perícia contemporânea ao término da relação locatícia, de maneira que inexistem provas aptas a demonstrar as avarias efetivamente causadas ao imóvel objeto da locação em razão de mau uso durante a vigência da locação em discussão, razão pela qual a rejeição da pretensão de recebimento de indenização equivalente ao custo de reparação do imóvel era mesmo cabível. Diante da falta de demonstração de avarias causadas ao imóvel durante a vigência da locação em discussão, nota-se que não é possível acolher a alegação de que o recebimento de aluguéis de novo inquilino tenha sido interrompido durante o período de reparação do imóvel, o que implica a rejeição da pretensão de indenização por lucros cessantes. Pretensões formuladas neste apelo não merecem acolhimento. Manutenção da r. sentença é medida que se impõe. Apelação não provida.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta em razão da r. sentença de fls. 433/437, que julgou improcedente a ação movida por Gildenor Bernardo da Silva em face de Kleber Bordini de Souza, Cláudio de Souza e Luzia Sonia Bordini de Souza, condenando o autor ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios do patrono dos réus, arbitrados em 15% do valor atualizado da causa.

Irresignado, o autor interpôs apelação, sustentando, em síntese, que: deve ser atribuído efeito suspensivo ao recurso, conforme o artigo 1.012 do CPC; as partes firmaram contrato de locação no dia 30.05.2018, que tinha por objeto imóvel para fins não residenciais; o locatário, ora réu Kleber, não devolveu o imóvel no mesmo estado em que se encontrava no início da locação, o que violou as obrigações previstas no artigo 23, incisos III e VI, da Lei nº 8.245/1991; o descumprimento da obrigação de devolver o imóvel no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

mesmo estado em que se encontrava no início da locação causou ao autor danos emergentes no importe de R\$ 126.250,00, que corresponde ao custo de reparação das avarias causadas ao imóvel no curso da relação locatícia, bem como lucros cessantes no importe de R\$ 113.320,32, referentes aos aluguéis que deixou de auferir durante o período de reparação das avarias causadas ao imóvel; a sentença deve ser reformada para julgar procedente a presente ação, conforme postulado na peça exordial (fls. 460/495).

Apelação interposta tempestivamente, com recolhimento da respectiva taxa de preparo (fls. 496/497).

Os réus apresentaram contrarrazões, pugnando pelo desprovemento da apelação interposta (fls. 506/521).

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 526).

É o relatório.

Primeiramente, rejeita-se o requerimento de atribuição de efeito suspensivo à apelação interposta, pois o recurso em questão já se encontra em fase de julgamento, de sorte que, a esta altura do processo, mostra-se prejudicada a pretensão de suspensão dos efeitos da sentença recorrida até a apreciação deste apelo.

Superada tal questão, passa-se ao exame do mérito.

Depreende-se dos autos que o locador, ora autor, alega ter direito ao recebimento de indenização por danos emergentes no importe equivalente ao custo de reparação das avarias causadas ao imóvel durante a locação celebrada com o locatário, ora réu Kleber, bem como indenização por lucros cessantes no importe equivalente aos aluguéis que deixaram de ser auferidos durante o período de reparação das avarias causadas ao imóvel.

Posto isso, destaca-se que a pretensão de recebimento de indenização no importe equivalente ao custo de reparação das avarias causadas ao imóvel durante a locação em discussão pressupunha a apresentação de laudos de vistorias de entrada e saída do imóvel objeto da locação, realizados com a participação das partes interessadas, e/ou a produção de perícias técnicas, a fim de atestar os estados de conservação do aludido imóvel no início e no término da locação, bem como apurar eventuais avarias advindas durante a vigência da relação locatícia, mas tais provas não foram produzidas nestes autos.

Pois, embora o locatário, ora réu, tenha declarado que realizou vistoria de entrada e recebeu o imóvel em perfeito estado de conservação (fls. 13), verifica-se que o orçamento elaborado por ocasião da vistoria de saída não conta a assinatura do locatário (fls. 54/62), tratando-se, portanto, de documento produzido unilateralmente, o que evidencia a sua inaptidão para amparar a pretensão de recebimento de indenização equivalente ao custo de reparação do imóvel.

Ademais, observa-se que a produção de prova pericial não se mostra cabível a esta altura do processo, visto que o longo lapso temporal transcorrido desde a desocupação do imóvel objeto da locação, ocorrida em março de 2022 (fls. 21/22), inviabiliza a aferição do real estado de conservação do bem quando do término da relação locatícia.

Desse modo, infere-se que não houve apresentação de laudos de vistorias de entrada e de saída realizados com a participação das partes interessadas, tampouco produção de perícia contemporânea ao término da relação locatícia, de maneira que inexistem provas aptas a demonstrar as avarias efetivamente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

causadas ao imóvel objeto da locação em razão de mau uso durante a vigência da locação em discussão, razão pela qual a rejeição da pretensão de recebimento de indenização equivalente ao custo de reparação do imóvel era mesmo cabível.

E, diante da falta de demonstração de avarias causadas ao imóvel durante a vigência da locação em discussão, nota-se que não é possível acolher a alegação de que o recebimento de aluguéis de novo inquilino tenha sido interrompido durante o período de reparação do imóvel, o que implica a rejeição da pretensão de indenização por lucros cessantes.

Destarte, infere-se que as pretensões formuladas neste apelo não merecem acolhimento, razão pela qual a manutenção da r. sentença é medida que se impõe.

Por fim, majoro em 1% os honorários advocatícios que foram arbitrados em favor do patrono dos réus, conforme o artigo 85, § 11, do CPC.

Ante o exposto, **nego provimento** à apelação.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator