



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000332711

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1049896-29.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são apelantes FERNANDA AMBROSIO SANCHES e LEANDRO MATEUS PIN, são apelados MARCO AURÉLIO NAKÃO CACERES, LÚCIA LURIE NAKÃO e CARLOS ALBERTO SEGURA CACERES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43868.

Apelação nº 1049896-29.2023.8.26.0506.

Comarca: Ribeirão Preto.

Apelantes: Fernanda Ambrosio Sanches e outro.

Apelados: Marco Aurélio Nakão Caceres e outros.

Juíza prolatora da sentença: Ana Paula Franchito Cypriano.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. Sentença de parcial procedência. Cerceamento de defesa não verificado. Autores concordaram expressamente com o julgamento antecipado. Vistoria de entrada com assinaturas das partes que só foi juntada em sede de embargos de declaração contra a sentença. Vistoria de saída apócrifa que sequer foi justificada. Orçamento próprio apresentado pelos réus que não torna incontroversa a necessidade de reparos. Mera contraprova. Ônus sucumbenciais que comportam alteração. Sucumbência recíproca que deve ser reconhecida como paritária. Recurso parcialmente provido.

Trata-se de ação de cobrança cumulada com reparação de danos julgada parcialmente procedente pela respeitável sentença de fls. 114/119, integrada por fls. 144, cujo relatório se adota, para condenar os réus solidariamente ao pagamento dos alugueis e encargos até 14/07/2023, com atualização e juros desde a citação. Dada a sucumbência recíproca, os honorários foram arbitrados em 15% do valor da condenação, a serem divididos na proporção de 30% para os autores e 70% aos réus.

Inconformados, **apelam os autores** sustentando, em síntese, que o julgamento antecipado da lide resultou em cerceamento de defesa; que o laudo de vistoria de entrada foi assinado pelas partes, mas no momento do peticionamento as assinaturas foram retiradas do documento por motivos tecnológicos alheios; que mesmo considerado sem validade tal documento, foi encaminhado aos réus no início da locação, não havendo qualquer manifestação ou impugnação; que as testemunhas poderiam

confirmar a veracidade do documento; que os réus sequer contestaram a necessidade de reparos; que o orçamento apresentado pelos autores conta com o telefone de contato do prestador de serviço, que poderia ter sido chamado para prestar esclarecimentos; que é incontroversa a necessidade de reparos no imóvel, pois os próprios réus apresentaram orçamento, restando discussão apenas sobre o valor devido, sendo imprescindível a produção de novas provas para apurar a extensão dos danos; que os honorários sucumbenciais fixados devem ser repartidos na proporção de 50% para cada parte; e que a sentença foi omissa em relação às custas, que também devem ser repartidas na proporção de 50% para cada parte (fls. 147/154).

Não houve resposta.

É como relato.

O apelo é de ser parcialmente provido.

Narram os autores que celebraram contrato de locação residencial com os réus em 19/05/2022, com término previsto para 19/11/2024. Em 28/07/2023, porém, houve a rescisão antecipada da avença. Tendo em vista os danos constatados na vistoria de saída e os aluguéis e encargos pendentes, ajuizaram a presente ação objetivando a respectiva cobrança.

A respeitável sentença julgou parcialmente procedente a ação, na forma mencionada, motivando a interposição do recurso.

E, em que pese o inconformismo manifestado, a respeitável sentença recorrida não comporta reparos, à exceção da sucumbência.

O julgamento antecipado não ensejou o alegado cerceamento de defesa. Isso porque os autores expressamente se manifestaram a favor da medida em fls. 112, pelo que não podem agora suscitar prejuízo daí decorrente.

Eventual erro do sistema que tenha retirado as assinaturas do laudo de vistoria de entrada (fls. 37/44) não foi comprovado, não socorrendo os autores. Ademais, tiveram o inteiro transcurso do feito para sanar tal vício, mas optaram por juntar o laudo com as assinaturas apenas em sede de embargos de declaração contra a sentença (fls. 122/136), quando a dilação probatória já se encontrava preclusa.

Como se manifestaram favoravelmente ao julgamento antecipado, descabe agora solicitar a produção de prova testemunhal para comprovar a validade da vistoria de entrada e do orçamento apresentado.

Não bastasse, os autores sequer impugnam a ausência de assinatura também na vistoria de saída, fundamento que também justificou a improcedência da demanda.

Suposta ausência de controvérsia sobre a necessidade de reparos não supre esse ponto. Isso porque o fato de os réus terem providenciado orçamento próprio não serve como confissão, como parece crer aos autores, tratando-se apenas de mera contraprova ao orçamento por eles apresentado.

Portanto, apesar da argumentação em contrário, tem-se que os autores não se desincumbiram do ônus de satisfatoriamente comprovar suas alegações. À míngua de provas idôneas a embasar uma ampliação da condenação, a manutenção da sentença em seu mérito é medida que se impõe.

No mesmo sentido, confira-se a jurisprudência deste Egrégio Tribunal, inclusive desta Colenda Câmara:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. Ação de Cobrança. Sentença de improcedência. Insurgência do autor. As chaves foram consignadas em ação própria. Vistoria de entrada no imóvel e/ou fotos que teriam ficado fazendo parte integrante do contrato de locação, sem assinatura da locatária. Inexiste prova de que a locatária tenha recebido cópia de eventual vistoria de entrada para exercer direito de impugnação. Ausência de vistoria de saída ou de produção antecipada de provas. Impossibilidade de aferir se os supostos danos no imóvel foram ocasionados pela locatária. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 0043592-29.2012.8.26.0114; Rel. Maria de Lourdes Lopez Gil; 26ª Câmara de Direito Privado; j. 21/10/2024)

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. Ressarcimento de danos materiais constatados ao final da locação. Vistoria de entrada que contou com participação e assinatura da locatária. Vistoria de saída, porém, realizada sem a presença da ré. Documento unilateral que desautoriza o acolhimento da pretensão da autora, especialmente diante da específica impugnação em contestação. (...). Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1003289-37.2023.8.26.0609; Rel. Milton Carvalho; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 12/04/2024)

APELAÇÃO. Ação de cobrança. Locação. Sentença de procedência em parte. Recurso apresentado pelos réus. EXAME: Laudo de vistoria de saída não assinado pelo locatário. Ausência de vistoria de saída idônea ou produção antecipada de prova pericial. Impossibilidade de constatar se os danos foram ocasionados pelos inquilinos ou se decorrentes do uso do imóvel. Ônus da prova que

competete ao locador, nos termos do artigo 373, I, do Código de Processo Civil. Simples vistoria produzida unilateralmente pelo locador, sem a observância do contraditório, não serve para amparar pretensão indenizatória por danos ao seu imóvel. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1016755-05.2020.8.26.0577; Rel. Celina Dietrich Trigueiros; 27ª Câmara de Direito Privado; j. 12/03/2024)

Apelação. Locação. Indenização. Reparos no imóvel locado. Ausência de laudo de vistoria de saída assinado por ambas as partes. Fotos e orçamentos produzidos unilateralmente e tempestivamente impugnados pela parte. Autora que não se desincumbiu do ônus de provar o estado de entrega do imóvel. Art. 373, I do CPC. Sentença mantida. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1031426-09.2019.8.26.0564; Rel. Walter Exner; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 04/05/2022).

E ainda: **Apelação Cível 1006491-29.2023.8.26.0445, Rel. Ana Lucia Romanhole Martucci, 33ª Câmara de Direito Privado, j. 20/01/2025; Apelação Cível 1021398-30.2017.8.26.0506, Rel. Adilson de Araujo, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 24/10/2024; Apelação Cível 1065188-48.2022.8.26.0002, Rel. Celina Dietrich Trigueiros, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 31/03/2024; Apelação Cível 1010216-72.2022.8.26.0344, Rel. Maria Lúcia Pizzotti, 30ª Câmara de Direito Privado, j. 27/03/2024; Apelação Cível 1016119-97.2021.8.26.0320, Rel. Walter Exner, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 16/11/2023.**

Destarte, porque deu adequada solução à lide, a respeitável sentença recorrida deve ser integralmente mantida em seu mérito.

Os ônus sucumbenciais, contudo, comportam alteração.

O valor da causa era de R\$34.270,54, sendo composto por R\$14.612,47 de alugueis e encargos em atraso (cuja condenação foi obtida pelos autores) e R\$19.658,07 de reparos no imóvel (pretensão cuja rejeição foi mantida), como se infere de fls. 11/12.

Como o proveito econômico de ambas as partes ao final da demanda foi semelhante, tem-se que os ônus decorrentes da sucumbência recíproca devem ser atribuídos de forma paritária.

As custas, então, ficam carregadas na proporção de 50% para cada parte, que segue responsável pelos honorários da adversa, fixados em 10% do valor da condenação para cada.

Ante o exposto, ***dá-se parcial provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator