



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000346614

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1066833-74.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes AMÉRICO DE NOSSA SENHORA DA SILVA, RAFAEL BARRA FERREIRA DA SILVA e JOSEVANIA CÂNDIDO CEOLHO, são apelados ANTONIO JOSE MOBILIA e SUELI BARBOSA DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.550

Apelação nº 1066833-74.2023.8.26.0002 Comarca: São Paulo

Apelante: Américo de Nossa Senhora da Silva, Rafael Barra Ferreira da Silva, Josevania Candido Ceolho

Apelado: Antonio Jose Mobilia e Sueli Barbosa de Souza

Juiz(a): Mariah Calixto Sampaio Marchetti

APELAÇÃO CÍVEL – Ação de indenização por danos a imóvel locado c.c lucros cessantes – Locação de imóvel - Sentença de procedência - Pretensão à condenação dos locatários a arcar com o pagamento dos reparos - Vistoria de saída realizada unilateralmente, sem assinatura dos locatários ou fiadores, e sem comprovação de que estes foram devidamente notificados sobre a data e horário da vistoria - Assinatura que deveria constar do laudo de vistoria de saída, assim como realizado no laudo de vistoria de entrada - A ausência de um campo específico no laudo para a assinatura dos locatários, sem o seu aceite formal, configura documento unilateral e ineficaz para fundamentar a indenização pretendida - Fotografias apresentadas que carecem de valor probatório, pois não há qualquer indicação da data em que foram tiradas, tampouco parâmetro de comparação que possibilite aferir as alegadas avarias – Afirmções das testemunhas que se afiguram contraditórias e insubsistentes - Ônus da prova incumbe à autora, nos termos do artigo 373, inciso I, do CPC, do qual não se desincumbiu, uma vez não comprovados os danos apontados que extrapolam o desgaste natural decorrente do uso regular do imóvel - Provas insuficientes para imputar aos locatários a responsabilidade pelos danos – Lucros cessantes afastados - Precedentes desta E. Corte – Sentença reformada para julgar improcedente a ação de cobrança - Inversão do ônus de sucumbência - Recurso provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 224/235, que julgou parcialmente procedente a ação, para *“1) CONDENAR os requeridos, de forma solidária, ao pagamento, dos gastos coma reforma dos itens apurados na fundamentação, cujo valor deverá ser apurado em liquidação de sentença, corrigidos pela Tabela Prática do Tribunal de São Paulo (observada a Lei 14.905/2024 desde a sua produção de efeitos) desde a data do desembolso e*

acrescido de juros de mora de 1%; 2) CONDENAR os requeridos, de forma solidária, ao pagamento de lucros cessantes, cujo valor deverá ser apurado em liquidação de sentença, aos moldes do quanto fundamentado. O valor deverá ser corrigido pela Tabela Prática do Tribunal de de São Paulo (observada a Lei 14.905/2024 desde a sua produção de efeitos) desde a data do efetivo prejuízo e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, até a eficácia da Lei nº 14.905/2024, quando os juros serão devidos nos termos do art. 406, §1º, do Código Civil, desde a data de cada vencimento.”. A ré foi condenada a arcar com o pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do proveito econômico obtido.

Inconformados, apelam os réus. Dizem que entregaram o imóvel nas mesmas condições em que receberam, inclusive com pintura nova interna, salvo pequenos detalhes que se disponibilizaram a pagar, o que não foi aceito, e que os apelados querem pagar a reforma de toda a casa às suas expensas. Mencionam que a primeira vez que os autores entraram em contato com o fiador lhe apresentaram um orçamento no valor de R\$7.241,00 e poucos dias depois enviaram um novo orçamento de R\$ 17.520,80, circunstância que demonstra má-fé, visto que elevaram demasiadamente o valor sem qualquer justificativa.

Aduzem que o laudo final foi realizado unilateralmente pelos apelados, sem sua participação e assinatura, e que os itens descritos na sentença não podem ser mantidos. Alegam que quanto ao conserto do portão, não há que se ressarcir danos que não foram por eles causados, ainda mais sem a comprovação da execução e pagamento do serviço. Quanto a pintura da sala e quarto, dizem que pintaram internamente

a casa antes de devolver o imóvel, e impugnam o valor atribuído ao serviço, pela ausência de prova quanto à realização. Em relação ao item calhas e tampa da caixa de máquinas, argumentam que não há obrigação de efetuar a pintura, porque o desgaste decorreu da ação do tempo e não há prova da execução do serviço.

Asseveram que não há prova dos danos causados, que os existentes não passam de desgaste natural pelo uso do imóvel, e que não há prova dos lucros cessantes, em relação aos quais, inclusive, a sentença não fixou o período, e, por essa razão, o período de 6 meses requerido pelos apelados não merece prosperar, visto que os reparos são simples e demandariam no máximo 15 dias.

Requerem o provimento do recurso de apelação, para que seja reformada a sentença, com o julgamento de improcedência (fls. 255/259).

Recurso tempestivo. Preparo recolhido a fls. 429/430. Contrarrazões apresentadas a fls. 437/442.

É o relatório.

Trata-se de ação de indenização por danos a imóvel locado c.c lucros cessantes, ajuizada por Antonio Jose Mobilia e Sueli Barbosa de Souza contra Américo de Nossa Senhora da Silva, Rafael Barra Ferreira da Silva, Josevania Candido Ceolho. Afirmam os autores que são proprietários do imóvel situado à Rua Agostinho Teixeira de Lima, nº

373, Jd. Sertãozinho, São Paulo – SP, que foi locado pelos réus, mediante contrato firmado em período de vigência de 13/07/2020 a 12/01/2023 e contraprestação no valor de R\$ 3.000,00, estabelecida garantia por meio de fiador.

Consta que a locação inicialmente foi realizada por intermédio de imobiliária, a qual realizou vistoria de entrada e entregou o laudo a cada uma das partes envolvidas. Relatam os autores que algum tempo depois optaram por rescindir o contrato de administração com a imobiliária, e permaneceram com a administração do aluguel entre partes. Dizem que o contrato de 30 meses foi totalmente cumprido, e, ao término, os réus devolveram o imóvel, sendo realizada nova vistoria no bem, com a qual os réus tiveram acesso e conhecimento do laudo, nada lhes sendo negado.

Alegam que quando da saída dos réus, muitas irregularidades e danificações no imóvel foram constatadas, pois o bem já não estava mais no mesmo estado de conservação de quando o contrato de aluguel foi assinado. Dizem que foram elaborados orçamentos para início das reformas necessárias e enviados aos réus, que se recusam a reparar os danos causados. Consta que acionaram o fiador, porém, apesar de inúmeras negociações, não foi possível uma composição extrajudicial, razão pela qual foi necessária a propositura da presente ação.

Requerem a procedência da ação e a condenação dos réus ao pagamento de “R\$ 17.179,60 (*dezessete mil cento e setenta e nove reais e sessenta centavos*), reservando-se que caso haja mais

gastos comprovados que foram da reforma ocasionada pela depredação do imóvel, possam ser informados nesses autos, e cobrados igualmente. b) O acolhimento da presente ação, para condenar os Requeridos a pagarem o total de R\$ 25.304,04 (vinte e cinco mil trezentos e quatro reais e quatro centavos) a título de indenização por lucros cessantes, com correção monetária e juros de mora, acrescido de despesas, custas e verba honorária” (fls. 01/24).

Como se vê, a presente demanda envolve controvérsia acerca da responsabilidade dos locatários pelos alegados danos no imóvel, constatados pelos locadores, após o término da relação locatícia, que foram confrontados com o laudo de vistoria inicial.

Como se sabe, o locatário tem o dever legal de, quando do encerramento do contrato de locação, entregar o imóvel nas mesmas condições em que estava quando o recebeu, sendo aceitas apenas as deteriorações naturais causadas pelo uso regular do bem ao longo do tempo, conforme estabelece a Lei do Inquilinato em seu artigo 23, inciso III:

“Art. 23. O locatário é obrigado a:

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;”

Conforme bem delineado na Doutrina:

“[...] O locatário atuará como bônus pater

família e, conservando a coisa como se fosse sua, a fim de que possa cumprir a derradeira obrigação de restituir a coisa no estado em que a recebeu a ser comprovada e documentada por vistoria -, tal como determina o inciso III.” (ROSENVOLD, Nelson; BRAGA NETTO, Felipe. Leis Civis Comentadas. Editora Jus Podivm, 2022, pág. 738)

Tal responsabilidade também tem previsão contratual (fls. 39/49):

“CLÁUSULA 20ª. Constatando estragos no imóvel e em suas instalações, incluindo as benfeitorias ou modificações autorizadas ou não, deverão ser reparadas pelo locatário, incluindo pintura interna e externa utilizando tinta acrílica fosco premium da Marca Suvinil, instalações elétrica e hidráulica, pisos, muros, telhado aparelhos sanitários, vidraças, torneiras, pias, ralos e todos os acessórios.

Parágrafo Único. Caso o locatário entre o imóvel estragado, ou necessitando de reparos, pinturas, ou qualquer outro serviço para repor o imóvel em seu estado original, a mesma autoriza o locados a efetuar os serviços, sendo o orçamento previamente analisado por pessoa competente, correndo as despesas por conta do locatário, bem como o aluguel no período que o imóvel estiver sendo reparado;”

Contudo, cumpre observar que para que seja possível atribuir aos locatários a responsabilidade pelos danos apontados pelos autores, seria imprescindível que a vistoria de saída, instrumento fundamental para tal comprovação, tivesse sido realizada com a observância dos requisitos formais que asseguram sua idoneidade e

imparcialidade.

Vale ressaltar, inclusive, que o contrato celebrado expressamente consignou que a vistoria de saída seria realizada na presença do locador e locatário:

“CLÁUSULA 19ª. A devolução das chaves será precedida de vistoria a ser feita com o imóvel desocupado, juntamente com o locador e locatário, e nessa vistoria serão constatados e avaliados eventuais estragos e ou a necessidade de reposição do imóvel em seu estado original, caso haja sido feitas modificações, cujos custos são de responsabilidade do locatário, inclusive o pagamento do aluguel durante o período que o imóvel estiver sendo reparado.”

No presente caso, contudo, vislumbro a ausência de cumprimento da citada cláusula, uma vez que o laudo de vistoria de saída (fls. 59/65) foi elaborado unilateralmente pelos autores, e não atende aos requisitos mencionados, visto que carece da assinatura de qualquer um dos locatários ou dos fiadores, o que inviabiliza a presunção de sua concordância com as condições descritas no documento, além de sequer haver informação acerca do vistoriador.

Nesse passo, a assinatura dos locatários, ou ao menos a comprovação de que lhes foi dada ciência para presença na vistoria de saída, é elemento essencial para validar o laudo como prova dos danos alegados. A ausência de tal assinatura, associada à inexistência de qualquer notificação inequívoca aos locatários sobre a data e o horário da

vistoria, compromete a credibilidade do laudo.

A assinatura dos locatários deveria constar no laudo de vistoria de saída, conforme prática comum em casos dessa natureza, assim como realizado no laudo de vistoria de entrada, por meio de rubricas em todas as páginas do documento (fls. 50/58).

Ademais, a elaboração do laudo de vistoria sem a indicação de um campo destinado à assinatura dos locatários reforça a unilateralidade do documento e a falta de aceite formal dos locatários.

Assim, ainda que os autores aleguem que os danos no imóvel não decorreram do uso normal, mas sim de negligência dos locatários quanto à manutenção e cuidado do bem, tal alegação carece de provas suficientes nos autos. Nesse sentido, é ônus do locador demonstrar de forma cabal que os danos apontados extrapolam o desgaste natural decorrente do uso regular do imóvel, o que, no presente caso, não foi feito de maneira satisfatória.

Além disso, conforme alegado pelos apelantes, o imóvel já apresentava algumas condições que denotavam deterioração, conforme demonstrado no laudo de vistoria inicial, tais como defeitos em pintura e envelhecimento e ferrugem do portão. Esses fatores reforçam a tese de que o imóvel foi devolvido em condições compatíveis com o seu estado original, acrescido apenas das deteriorações normais decorrentes do tempo de uso.

Portanto, diante da ausência de provas robustas e inequívocas da responsabilidade dos locatários pelos danos apontados, a exigência de pagamento das quantias apuradas com base em um laudo unilateral, elaborado sem a participação dos réus, viola os princípios da legalidade e da boa-fé objetiva que regem as relações locatícias.

No sentido do que se decide, colaciono precedentes desta E. Corte:

APELAÇÃO – AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE CAUÇÃO CUMULADA COM COBRANÇA – CONTRATO DE LOCAÇÃO – Parte da caução que foi retida após a devolução das chaves para reparo de avarias imputadas à autora (locatária) – Ausência de comprovação de que a vistoria de saída foi realizada na presença da locatária ou de pessoa que a representasse – Laudo de vistoria elaborado unilateralmente não é capaz de obrigar a locatária a efetuar o pagamento da quantia pretendida para fins de reparo – Precedentes deste E. TJSP – Saldo remanescente da caução que deve ser restituído à autora nos termos estabelecidos pela r. Sentença – Reconhecimento da ilegitimidade passiva da corrê TecnoLine – Imobiliária que atuou como mera administradora do imóvel – Valores retidos que foram integralmente repassados à locadora – Responsabilidade solidária não configurada – Ressarcimento dos valores gastos pela autora com a compra e instalação de aparelho de ar-condicionado – Impossibilidade – Ausência de elementos probatórios suficientes que corroborem a alegação da requerente – Ônus da prova que lhe incumbia, nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil – Reforma parcial da r. Sentença. RECURSO DA CORRÊ TECNOLINE PROVIDO. RECURSO DA AUTORA NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1019854-18.2021.8.26.0554; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/05/2024; Data de Registro: 27/05/2024) (Grifo nosso).

APELAÇÃO. Ação de cobrança. Locação.

Sentença de procedência. Recurso apresentado pelo réu. EXAME: preliminares de litispendência e de cerceamento de defesa afastadas. Prescrição operada em prazo decenal conforme artigo 205 do CC, portanto afastada. Alegação, na petição inicial, de que o imóvel foi entregue pelo locatário em mau estado de conservação, além de ter ocorrido descumprimento de cláusula contratual de obrigação de realização de reparos no imóvel durante a locação pelo réu. Ausência de vistoria de saída idônea ou produção antecipada de prova pericial. Impossibilidade de individualizar os custos necessários para realização tão somente dos reparos indicados em contrato, tampouco de constatar se a totalidade dos danos foram ocasionados pelo inquilino. Ônus da prova que compete 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 par ao julgamento de improcedência da ação. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000680-85.2022.8.26.0619; Relator (a): Celina Dietrich Trigueiros; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taquaritinga - 4ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 11/03/2024; Data de Registro: 11/03/2024) (Grifo nosso).

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. VISTORIA DE SAÍDA. REALIZAÇÃO SEM A PRESENÇA DA LOCATÁRIA E DOS FIADORES. PROVA DE CUNHO UNILATERAL QUE FERE O PRINCÍPIO DO CONTRADITÓRIO. INADMISSIBILIDADE. Para a efetiva validade da vistoria, com atribuição de caráter probatório, é imprescindível a sua realização mediante a presença das partes envolvidas no contrato de locação a fim de se constatar eventuais prejuízos causados pelo locatário. A realização da vistoria efetuada de forma unilateral, sem a presença do locatário e fiador fere o princípio do contraditório, não podendo ser considerada como prova efetiva da existência dos danos ou de alterações nos imóveis a ensejar a reparação pretendida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 0016158-36.2010.8.26.0114; Relator (a): Gilberto Leme; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 06/07/2015; Data de Registro: 14/07/2015) (Grifo nosso).

No mais, cabe destacar a irrelevância das

fotografias apresentadas pela autora a fls. 67/80. Isso porque referidas imagens, que a autora pretende utilizar como prova das avarias no imóvel, não podem ser aceitas como evidência suficiente para embasar a condenação dos locatários por duas razões fundamentais.

Primeiro, as fotografias não possuem qualquer indicação da data em que foram tiradas. A ausência de data impede a verificação de quando as imagens foram produzidas, sendo impossível determinar se as fotografias correspondem ao estado do imóvel no momento da devolução ou em outra ocasião qualquer. Sem essa comprovação temporal, não se pode afirmar que as fotos retratam as condições do imóvel ao término da locação, o que é essencial para a discussão acerca dos danos alegados.

Em segundo lugar, não há nos autos qualquer parâmetro de comparação, uma vez que, embora o laudo de vistoria de entrada contenha fotografias, estas foram acostadas em tamanho diminuto e não demonstram os mesmos ambientes, objetos e posições, sendo inviável para utilização de comparação do estado do imóvel.

A ausência de imagens hábeis que atestem as condições do imóvel no início da locação, torna impossível uma avaliação comparativa entre o estado do imóvel quando foi recebido pelos locatários e o estado em que foi devolvido. As fotografias apresentadas isoladamente não têm utilidade probatória, pois, sem um ponto de referência visual do estado original do imóvel, não é possível aferir se os

danos retratados nas imagens foram causados pelos locatários ou se já existiam no momento da entrega inicial.

Dessa forma, a juntada das fotografias, produzidas unilateralmente e em data desconhecida, sem a correspondente documentação visual da vistoria de entrada, impede qualquer análise objetiva sobre as condições do imóvel. As fotografias, portanto, carecem de valor probatório.

No mais, a prova oral produzida não altera a sorte dos autores, pois apresentaram versões extremamente contraditórias e insubsistentes.

Como transcrito na sentença, a testemunha Delson Calegari afirmou que *“Recorda que gastou 40 dias para realizar o serviço na casa dos autores, sendo que o imóvel estava em situação deplorável. (...) Disse que onde os requeridos falam que o imóvel foi pintado, ele não foi pintado. O piso da parte de cima da casa é de madeira, sendo que antes do imóvel ser alugado, estava num bom estado, mas após a locação, precisou raspar o quarto porque ele estava muito ruim. (...) Cobrou mais ou menos R\$ 18.000,00 ou R\$ 20.000,00 e não fez recibo de pagamento. (...) Foi apresentado um orçamento de R\$ 8.000,00, ele disse que não se lembra dos valores”* enquanto a testemunha Flávio César Ferreira alegou *“que fez alguns serviços na torneira, chuveiro e tomada, e quando os réus saíram ele pintou a casa por dentro, sendo que demorou quatro dias. Utilizou a tinta lux collar. Lembra-se que quando Rafael entrou no imóvel, externamente, não tinha nada novo lá, sendo que*

quando ele entrou já estava desgastado e com o tempo ficou pior. O portão já estava enferrujado quando Rafael o alugou. Disse que após a pintura, o imóvel já tinha condições de ser alugado. O piso do imóvel estava a mesma coisa de quando os requeridos entraram no imóvel.” (fls. 226/227).

Assim, pela audiência de instrução realizada, não é possível extrair conclusão segura, insofismável quanto às condições em que devolvido o imóvel locado, até porque, como citado, houve contradição entre as afirmações prestadas pelas testemunhas, sem que se possa dar maior valor a uma ou a algumas delas frente a outra ou outras (fls. 213/214 e link audiovisual) de modo que insuficiente a prova testemunhal para comprovar as alegações dos autores, ainda que de forma parcial.

Nesse sentido, em caso semelhante, já decidiu este E. Tribunal de Justiça:

*APELAÇÃO CÍVEL – Interposição contra sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados, nos autos da ação indenizatória. Locação residencial. Contrato escrito. Laudo de vistoria inicial, todavia, laudo de vistoria de saída, sem a assinatura dos locatários ou da fiadora, realizado sem a participação deles. Ato unilateral praticado pelo locador ou administradora. **Documento de valor probatório insuficiente. Afirmações das testemunhas que se afiguram contraditórias. Indenização indevida.** Improcedência cuja manutenção se impõe. Honorários advocatícios majorados em grau recursal, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil/2015. Sentença mantida. (TJSP; Apelação Cível 1039687-74.2018.8.26.0506; Relator (a): Mario A. Silveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/09/2023; Data de Registro: 12/09/2023) (Grifo nosso).*

Assim, conclui-se que a autora não se desincumbiu do ônus de provar que os danos alegados foram causados pelos locatários e que tais avarias decorreram do uso normal e desgaste natural do imóvel. Desse modo, que ausente responsabilidade dos réus pelas supostas avarias, não há que se falar em lucros cessantes. Impõe-se, neste contexto, o reconhecimento da improcedência da ação de cobrança.

Como consectário lógico do julgamento, inverte-se a condenação ao pagamento de custas, despesas processuais, e honorários advocatícios, em razão da sucumbência.

Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso de apelação, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora