



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000348661

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024935-92.2023.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que são apelantes MARCO AURELIO DE SOUZA, ALEXSANDRA BERALDO SIVIERO DE SOUZA, ROBERTO MODICA e MADALENA BERALDO MODICA, é apelado RAINIER LUIZ PEREIRA.

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

São Paulo, 8 de abril de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1024935-92.2023.8.26.0451

Comarca: Piracicaba — 5ª Vara Cível

Apelantes: Marco Aurelio de Souza, Alexsandra Beraldo Siviero de Souza, Roberto Modica e Madalena Beraldo Modica

Apelado: Rainier Luiz Pereira

Juíza: Fabíola Giovanna Barrea Moretti

Voto nº 36633

APELAÇÃO. Locação de imóvel residencial. Ação de cobrança. Sentença de procedência. Recurso dos réus/locatários e fiadores. Descabimento. Preliminar. Legitimidade dos fiadores que se verifica. Fiança. Garantia que se estende com a prorrogação do contrato por prazo indeterminado. Aplicação do artigo 39 da Lei de Locações. Expressa previsão contratual. Precedente do C. Superior Tribunal de Justiça. Mérito. Réus que não impugnaram no tempo oportuno os laudos de vistoria de entrada e de saída do imóvel. Prova dos autos que aponta para as deteriorações no imóvel e o dever dos réus de repará-las. Inaplicabilidade do art. 23, III, da Lei de Locação. Deteriorações que não estão relacionadas ao uso normal do imóvel no tempo. Autor que se desincumbiu do ônus de provar os fatos constitutivos do seu direito (art. 373, I, do CPC). Juntada extemporânea de prova documental. Impossibilidade de apreciação de parte dos documentos juntados tardiamente. Aplicação do art. 435 do CPC. Inocorrência de força maior ou caso fortuito. Sentença mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls.506/509 — integrada pela r. decisão de fl.522, que rejeitou os embargos de declaração de fls.512/516, que, em ação de cobrança, ajuizada por Rainier Luiz Pereira em face de Marco Aurelio de Souza, Alexsandra Beraldo Siviero de Souza, Roberto

Modica e Madalena Beraldo Modica, julgou procedente a demanda, *“para o fim de condenar os réus ao pagamento da quantia de R\$ 26.514,00, incidindo correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo desde a data do orçamento (fls. 322/323) e juros legais de 1% ao mês a partir da citação.*

Sucumbentes, arcarão os réus, ainda, com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios ora fixados em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil.” (idem).

Inconformados, os réus, locatários e fiadores, apelam (fls.525/562). Arguem, em preliminar, a ilegitimidade passiva dos fiadores.

No mérito, sustentam, em síntese, a inexigibilidade dos valores cobrados pelo autor, diante da prova produzida nos autos. Subsidiariamente, pretendem a redução do valor cobrado.

Assim, requerem a reforma da r. sentença.

Recurso tempestivo (fl.524) e preparado (fls.582/583 e 605/606).

Contrarrazões às fls.587/595, pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

Consta da r. sentença que:

“RAINIER LUIZ PEREIRA, devidamente qualificado, ajuizou a presente ação de cobrança em face de MARCO AURÉLIO DE SOUZA, ALEXSANDRA BERALDO SIVIERO DE SOUZA, ROBERTO MODICA e MADALENA BERALDO MODICA, igualmente identificados, alegando, em síntese, que locou o imóvel situado na Rua Erlindo Grippa, nº 67, Alto da Boa Vista, aos dois primeiros réus, com fiança dos dois últimos réus, por meio de contrato de locação celebrado em 05 de junho de 2018, pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, com início em 07 de junho de 2018 e término em 06 de junho de 2021, de modo que tal instrumento encontrava-se vigendo por prazo indeterminado. Informa que, em 23 de outubro de 2023, os réus devolveram as chaves do imóvel, quando foi constatado que este não se encontrava nas mesmas condições de quando foi locado e entregue. Dessa forma, o autor realizou 03 (três orçamentos), optando pelo de menor preço, qual seja R\$ 26.214,00 (vinte e seis mil, duzentos e quatorze reais). Ressalta que todas as tentativas de recebimento amigável e extrajudicial do valor pleiteado restaram infrutíferas. Assim, requer o processamento da presente demanda pelo rito ordinário e a condenação da parte requerida ao pagamento da quantia de R\$ 26.514,00 (vinte e seis mil, duzentos e quatorze reais), corrigida de reembolso e acrescida de juros de mora a contar da citação. Informa que não possui interesse em designação de audiência de conciliação. Carreou documentos e fotos (fls.

07/353).

Citada (fls.366/369), a parte requerida apresentou contestação às fls. 382/406. Preliminarmente, os réus alegam ilegitimidade passiva dos fiadores, pois ambos deixaram de ser fiadores em 2022 e não há comprovação de que eles tenham sido notificados a comparecer à vistoria de saída. No mérito, impugna a narrativa da exordial, afirmando que esta é mentirosa e tem o intuito único de auferir vantagem e valores indevidos. Pontua que o imbróglio seria em torno da sujeira causada por respingos de tinta, o que não custaria o valor pleiteado e, assim, esta demanda seria oportunista, de modo que o autor pretende ver seu imóvel reformado às expensas dos réus. Salienta que as fotografias acostadas não são compatíveis com o laudo de entrada, alegando a má-fé do autor na entrega dos móveis em questão nas exatas condições de entrada e tentar se beneficiar dos reparados custeados pela parte ré. Requer que a presente demanda seja julgada improcedente. Juntou documentos (fls. 407/464).

Réplica a fls. 468/473.

Afastada a preliminar de ilegitimidade passiva dos fiadores, bem como concedido prazo a autora esclarecer se o imóvel já foi reparado, bem como para apresentação de documentos a fls. 482/483.

Manifestação da parte autora a fls. 486, instruída com os documentos de fls. 487/488.

Manifestação da parte requerida a

fls. 492/495.

Intimadas as partes para manifestação de interesse na produção de prova oral (fls. 496), a parte autora demonstrou interesse e a parte requerida sustentou a preclusão (fls. 500/501).” (fls.506/507).

Assim, com efeito, na hipótese em tela, a controvérsia se limita à verificação, em preliminar, (i) se os fiadores são parte legítima para figurarem no polo passivo da demanda; e, no mérito, (ii) se cabível a cobrança dos valores apontados pelo autor na inicial, ou, subsidiariamente, se possível a sua redução.

Preliminarmente, não há que se falar em ilegitimidade dos fiadores.

Isto porque, no que se refere à legitimidade dos réus/fiadores, dispõe o artigo 39 da Lei nº8.245/1991, que: **“Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei.”** (grifos não originais).

E tal entendimento já foi consolidado pela jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. 1. CONTRATO BANCÁRIO. EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA PREVENDO A PRORROGAÇÃO DA FIANÇA. LEGALIDADE. PRECEDENTES. 2.

RECURSO IMPROVIDO. 1. É cediço o entendimento desta Corte segundo o qual é válida a cláusula que estabelece a prorrogação automática da fiança com a renovação do contrato principal, cabendo ao fiador, acaso intente a sua exoneração, efetuar, no período de prorrogação contratual, a notificação de que reza o art. 835 do Código Civil. 2. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no REsp 1541364/SC, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/09/2015, DJe16/09/2015) (grifos não originais)

Desta forma, na prorrogação do contrato, não havendo previsão expressa em sentido contrário, a fiança também se prorroga, de modo que o fiador permanece responsável até a entrega das chaves.

In casu, observa-se da cláusula oitava, do contrato firmado entre as partes que: “Declaram, ainda, os fiadores, através do presente instrumento, estarem cientes sobre a extensão de suas responsabilidades no caso de prorrogação automática de todas as cláusulas e condições da avença, ainda que haja reajustamento dos alugueres, até a desocupação do imóvel com a efetiva entrega das chaves, manifestando, desde já a sua anuência, tudo de acordo com o disposto no artigo 422 do Código Civil e artigo 39 da Lei nº 8.245/91” (fl.18). E não há nos autos qualquer notificação dos fiadores informando da exoneração ao autor/locador, nos termos do artigo 835 do Código Civil.

Assim, não há que se falar em

ilegitimidade de parte dos réus/fiadores, pois, considerando que o contrato foi prorrogado por prazo indeterminado, também houve, por consequência, a prorrogação da fiança. Daí a responsabilização dos réus/fiadores.

Nesse sentido, conforme bem apontado pelo MM. Juízo *a quo*, na r. decisão que afastou a preliminar de ilegitimidade de parte: “No caso dos autos, **as partes convencionaram a responsabilidade dos fiadores até a entrega real e efetiva das chaves do prédio locado, renunciando ao direito de postular a exoneração da fiança antes da desocupação do bem (fls. 17), de modo que não há que se falar em ilegitimidade passiva. Ademais, é certo que os fiadores foram também notificados para a realização da vistoria final do imóvel por meio do locatário Marco (fls. 22), tendo em vista a previsão de outorga recíproca de poderes entre locatários e fiadores para recebimento de citações, intimações e cientificações sobre os atos referentes à locação (fls. 18).**” (fl.482, grifos não originais).

No mérito, não prospera o inconformismo dos réus.

Deveras, não há controvérsia nos autos acerca da relação jurídica mantida entre as partes (contrato de locação juntado às fls.16/20) e das deteriorações que o imóvel sofreu ao longo do período em que esteve locado. Todavia, as partes divergem quanto a obrigação de repará-las.

O autor, na petição inicial, afirma que as deteriorações são de responsabilidade dos réus, considerando que receberam o imóvel em perfeito estado e deveriam tê-lo devolvido da mesma forma. Os réus, por sua vez, insistem que as deteriorações apontadas são decorrentes do uso normal do imóvel, nos termos do artigo 23, inciso III, da Lei nº 8.245/1991¹, o que afastaria sua responsabilidade nos reparos exigidos pelo autor.

Assim, a análise da matéria recursal pressupõe a aferição da natureza das deteriorações do imóvel locado.

Observa-se da prova produzida nos autos que, no momento da assinatura do contrato de locação, foi realizado laudo de vistoria de entrada (fls.23/40), do qual se extrai que o imóvel foi efetivamente recebido em perfeito estado. E caso houvesse, naquele momento, qualquer divergência dos réus quanto as condições nas quais receberam o imóvel, deveriam tê-las informado ao autor, o que não fizeram.

Posteriormente, também se verifica dos documentos juntados que, após o termo de rescisão e entrega das chaves (fl.21), os réus foram devidamente notificados para comparecerem na data designada para a elaboração do laudo de vistoria de saída (fl.22), a fim de acompanharem os trabalhos e, eventualmente,

¹ 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**; (grifos não originais).

apresentarem justificativas e impugnações.

E elaborado o laudo de saída (fls.41/43), acompanhado de extenso registro fotográfico (fls.44/321), não consta dos autos qualquer impugnação realizada pelos réus naquele momento.

Assim, embora em contestação e no recurso os réus pretendam desqualificar o laudo de vistoria de entrada, sob a alegação de que estaria incompleto, e impugnar o laudo de vistoria final (fls.407/450), pois seria divergente da realidade, o fazem fora de tempo e sem qualquer prova ou amparo legal.

Se fosse o caso de impugnar os respectivos laudos, os réus deveriam ter notificado o autor no tempo oportuno, qual seja, no momento da assinatura do contrato, para o laudo de vistoria de entrada, e no momento seguinte ao laudo de vistoria de saída, inclusive acompanhando a sua elaboração, o que não se tem registro que tenham feito.

Não podem os réus, agora, em juízo, pretenderem desqualificar documentos aos quais tiveram acesso e, no silêncio, concordaram com a sua elaboração.

Nesse sentido, conforme bem apontado pelo MM. Juízo *a quo*: “cumprе destacar que os requeridos **deixaram precluir o direito de impugnar o laudo de vistoria final formulado, já que, embora devidamente notificados do dia designado para a**

realização da vistoria (fl. 22), não compareceram. Assim, não se opondo aos defeitos apontados naquela oportunidade, estão vinculados à obrigação de reparar os danos constatados, acrescentando-se que não demonstram interesse na produção de prova pericial em juízo, a fim de comprovar que os danos apontados são decorrentes de desgaste natural.

Especialmente no que diz respeito aos vazamentos que ocasionaram os estragos no jardim/corredor lateral do imóvel, vale destacar que os requeridos **não comprovaram a abertura de chamado para solução, em cumprimento ao artigo 23, IV, da Lei nº. 8.245/91, e, sendo assim, são responsáveis pelos danos oriundos do silêncio.**

O documento juntado a fl. 487 comprova que houve aumento substancial do consumo de água a partir de setembro de 2022, demonstrando que o vazamento que originou o afundamento no corredor se iniciou em tal data. Todavia, os chamados juntados pelos demandados a fls. 451/455 datam de meados de 2020, ou seja, de data anterior, referindo-se, portanto, a problemas diversos (problemas com infiltrações no banheiro de um dos quartos, como esclarecido no próprio chamado – fl. 455).” (fl.508, grifos não originais).

E ainda que assim não fosse, da análise atenta e comparativa dos laudos acima apontados,

verifica-se que, efetivamente, o imóvel foi recebido em perfeito estado e devolvido com diversas deteriorações, que em nada tem a ver com desgaste pelo seu uso natural, como pretendem os réus. Na verdade, as fotografias que acompanham o laudo de vistoria de saída comprovam os danos no imóvel e a necessidade de reparos conforme o pedido do autor.

Além disso, no que concerne a juntada extemporânea da prova documental, conforme elucida o artigo 435 do Código de Processo Civil, *“é lícito às partes, em qualquer tempo, juntar aos autos documentos novos, quando destinados a fazer prova de fatos ocorridos depois dos articulados ou para contrapô-los aos que foram produzidos nos autos. Parágrafo único: admite-se também a juntada posterior de documentos formados após a petição inicial ou a contestação, bem como dos que se tornaram conhecidos, acessíveis ou disponíveis após esses atos, cabendo à parte que os produzir comprovar o motivo que a impediu de juntá-los anteriormente e incumbindo ao juiz, em qualquer caso, avaliar a conduta da parte de acordo com o art. 5º”*.

Nas lições de Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero, *“os documentos novos devem ser apresentados no momento em que a parte afirma fato novo, fato velho de ciência nova, quando surge a necessidade de contrapô-los aos que forem produzidos nos autos, quando o documento, antes*

inacessível, se torna acessível ou, ainda, no momento em que a parte puder falar sobre fato alegado pela parte contrária ou sobre o fato instrumental invocado de ofício pelo juiz, sob pena de preclusão”².

Daí que não se afigura possível o conhecimento da referida documentação de fls.563/581, juntada pelos réus após a prolação da r. sentença, e subtraída da apreciação do MM. Juízo “*a quo*”, para análise deste colegiado na apreciação do presente recurso na medida em que:

(i) não se refere a fatos ocorridos após a apresentação da contestação.

(ii) sua juntada ulterior, desacompanhada de uma justificativa razoável a admitir o seu conhecimento extemporâneo, é hipótese não acobertada pelo dispositivo legal supracitado, visto que, frisa-se, era perfeitamente possível aos réus a juntada de tais documentos no momento processual adequado — na contestação — ou justificar a impossibilidade da sua apresentação oportuna.

Em outros termos: a produção de prova após a r. sentença só pode ser admitida de forma excepcional, ancorada em motivos relevantes, como ocorrência de força maior ou caso fortuito, não podendo ser conhecida quando objetive surpreender o adversário, em

² “Marinoni, Luiz Guilherme. Código de Processo Civil Comentado/Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart, Daniel Mitidiero. — 7ª ed. rev., atual. e ampl. — São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, comentários ao Art. 435, do CPC (g.n.).

desrespeito ao contraditório e à boa-fé (artigo 5º do Código de Processo Civil).

Nessa senda, ensina Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery (Código de Processo Civil Comentado e Legislação Extravagante, 13ª Edição, rev. atual. ampl. Revistas dos Tribunais, São Paulo: 2013, pág. 397):

“A parte tem o dever de demonstrar que a finalidade da juntada visa a contrapor o documento a outro, ou a fato ou alegação surgida no curso do processo e depois de sua última oportunidade de falar nos autos. Não pode a juntada ser feita com o intuito de surpreender a parte contrária ou o juízo, ardilosa e maliciosamente, para criar no espírito do julgador, à última hora, a impressão de encerramento da questão, sem que a outra parte tenha tido igual oportunidade na dialética do processo. Deve estar presente na avaliação do julgador, sempre, o princípio da lealdade processual, de sorte seja permitida a juntada de documento nos autos, apenas quando nenhum gravame houver para a parte contrária”.

Quanto a isso, inclusive, de se observar que, segundo o Colendo Superior Tribunal de Justiça, *“a impossibilidade de uso do documento há de ser estranha à vontade da parte e não oriunda de sua desídia, o que deve ser aferido à luz da situação fático-jurídica em que ela se encontrava”* (STJ-RT 773/188).

Por essas razões, tem-se que os

documentos juntados às fls. 563/581, conquanto injustificadamente subtraídos da instrução da causa, se atinam a fatos não alegados na contestação, de sorte que não merecem conhecimento tendo em vista não só a efetivação da preclusão consumativa (artigos 434 e 435, ambos do Código de Processo Civil), como também pelo fato de dar supedâneo a inovação recursal.

Assim, a prova dos autos é robusta, de modo que o autor se desincumbiu do ônus de provar os fatos constitutivos de seu direito (artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil), enquanto os réus não apresentaram fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, como lhes competia, sendo, portanto, devido o valor cobrado na inicial.

Logo, não merece provimento o recurso de apelação, mantendo-se a r. sentença na sua integralidade.

Por fim, *“de acordo com a jurisprudência da Corte Especial do STJ, 'é devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários*

advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. [...] (Agint no AREsp 1111767/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 28/08/2020)”³.

Nesse diapasão, como consectário do desprovimento do recurso interposto pelos réus, sucumbentes, e considerando o grau de zelo, a complexidade, o tempo dispensado na demanda e o trabalho adicional desenvolvido em sede recursal e em atenção aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade, de rigor a majoração dos honorários sucumbenciais devidos pelos apelantes ao(s) I. Patrono(s) da parte adversa, de 10% para 12% sobre o valor da condenação, na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Finalmente, consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Isto posto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora

³ STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1879557/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/03/2021, DJe 04/03/2021.