



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000353576

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005606-71.2024.8.26.0609, da Comarca de Taboão da Serra, em que é apelante JOSE XISTO DE MIRANDA, é apelado ANDRÉ LUIZ CONCEIÇÃO SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO N°: 35989

APEL. N°: 1005606-71.2024.8.26.0609

COMARCA: TABOÃO DA SERRA

APTE.: JOSE XISTO DE MIRANDA

APDO.: ANDRE LUIZ CONCEIÇÃO SILVA (JUSTIÇA GRATUITA)

AÇÃO DE COBRANÇA. LOCAÇÃO. Autor que requer a condenação do réu ao pagamento das custas com reparos de seu imóvel após o término do contrato de locação. Sentença de improcedência. Apelo do autor. Laudo de vistoria final que não se encontra assinado pelo locatário. Autor que não demonstrou ter notificado o locatário acerca da data para realização da vistoria de entrega das chaves. Conclusões exaradas na vistoria que não vinculam o réu. Ademais, fotografias apresentadas que não demonstram a existência de danos no imóvel, tratando-se de mero desgaste por seu uso normal durante a locação. Despesas que devem ser suportadas pelo locador. Precedentes desta C. Câmara. Improcedência da ação corretamente decretada. Sentença mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de “AÇÃO DE COBRANÇA” (sic) ajuizada por JOSE XISTO DE MIRANDA em face de ANDRE LUIZ CONCEIÇÃO SILVA.

Dispensada a audiência de conciliação, a r. sentença de fls. 105/109 (disponibilizada no DJe de 17/09/2024 – fls. 111) julgou antecipadamente a ação nos seguintes termos:

“Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido que JOSÉ XISTO DE MIRANDA ajuizou em face de ANDRE LUIZ CONCEIÇÃO SILVA.

Desta feita, JULGO EXTINTO o processo, com

resolução do mérito, nos termos do art. 487, inc. I, do Código de Processo Civil.

Sucumbente, a parte perdedora arcará com o pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios, arbitrados estes, por equidade, em R\$ 500,00 (quinhentos reais), sobre os quais incidirão correção monetária e juros legais, estes últimos nos termos do §16º, do art. 85, do CPC. Tudo em vista do grau de zelo, do lugar de prestação do serviço, da natureza e importância da causa, do trabalho realizado pelo(s) procurador(es) da parte vencedora e do tempo exigido, ex vi do § 8º do art. 85 do CPC.”

Inconformado, apela o autor (fls. 112/118).

Alega que “a r. sentença de mérito que julgou improcedente os pedidos, tanto em seu relatório quanto em sua parte dispositiva possui contradição com relação aos fatos que foram devidamente demonstrados e comprovados nos autos, em especial no que tange a necessidade de reforma, reparos determinados e pintura interna completa, provada em relatório de vistoria final, que por si demonstra que a demanda deveria ter sido JULGADA TOTALMENTE PROCEDENTE, com o necessária condenação do Apelado na totalidade dos pedidos formulados na exordial, em especial com relação ao ressarcimento dos gastos que o proprietário foi obrigado a arcar para deixar o imóvel em regular estado de conservação, exatamente como entregue ao Apelado quando da formalização do contrato, em meados 2021.” (fl. 114).

Sustenta que “o Apelado é o principal devedor do contrato de locação que originou a distribuição da presente demanda, com relação a mão de obra e materiais utilizados para reparos no

imóvel em razão de entrega de imóvel em péssimo estado de conservação, bastando análise do recibo de entrega de chaves e laudo de vistoria final assinado por duas testemunhas, para auferir que o Apelado tinha plena ciência do estado de conservação do imóvel e da necessidade de pintura e reparos pontuais quando da efetiva entrega das chaves.” (fl. 115).

Defende que “a necessidade da reforma/pintura foi devidamente confirmada após laudo de vistoria final no imóvel, acompanhada de 2 (duas) testemunhas, que tem validade jurídica e que não foi impugnada pelo Apelado, onde o próprio Apelado se recusou a comparecer, bastando análise do relatório final devidamente assinado pelo representante da imobiliária e por 2 (duas) testemunhas, para demonstrar a veracidade dos fatos, além do que o locatário não logrou êxito em sequer juntar aos autos qualquer documento (recibo/nota/fotos, etc...) que comprove suas alegações e que possa desconstituir e/ou desqualificar os recibos e laudos de vistoria juntados aos autos.” (fl. 117).

Requer o provimento do recurso, para julgar procedente a ação.

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado, com as custas de preparo recolhidas às fls. 119/120.

Contrarrazões pelo réu às fls. 125/128.

É o relatório.

Trata-se de ação de cobrança, na qual o autor requer a condenação da ré ao pagamento de danos materiais, consistentes nas despesas com reparos em seu imóvel ao fim do

contrato de locação.

Narra o requerente que é proprietário do imóvel situado à Avenida Fernando Fernandes, 445, apto. 01, Taboão da Serra, e que celebrou contrato de locação residencial com a ré em 06/10/2021, com término em 05/04/2024.

Relata que, ao término do contrato, houve a entrega das chaves pelo réu (inquilino) em 06/04/2024. Contudo, o imóvel estava em “péssimo estado de conservação”, deixando débito referente a despesas com materiais e mão de obra. (fl. 2).

Ao final, requer a condenação da ré ao pagamento de R\$ 1.502,29, consistente no valor dos valores gastos com os reparos no imóvel.

A r. sentença de fls. 105/109 julgou improcedente a demanda, se insurgindo o autor.

Em que se pese o esforço argumentativo do requerente, o recurso não comporta provimento.

Juntamente com a exordial, o requerente apresentou contrato de locação (fls. 08/27), termo de vistoria inicial (fls. 9/14), laudo de vistoria de entrada (fls. 15/17), recibo de entrega das chaves (fls. 18/19) e relatório de vistoria de saída com fotografias (fls. 20/28), sendo este último, documento unilateralmente produzido, sem o condão de vincular a ré às constatações ali exaradas.

Não obstante, nada nos autos indica que o locador tenha providenciado a notificação do locatário para comparecer à vistoria final do imóvel, anotando-se a imprescindibilidade de prova documental neste sentido.

Ora, se o autor pretendia se ver ressarcido pelos supostos danos causados em seu imóvel, em razão da extrapolação do uso normal da coisa, deveria ter se acautelado ao receber o bem, providenciado regular vistoria de saída para constatar, com razoável segurança, eventual responsabilidade imputável à locatária.

Por sua vez, as fotografias de fls. 21/28 não demonstram o alegado dano. A revés, demonstram a regularidade do imóvel quando de sua entrega, havendo um rigor exagerado da parte autora na conclusão do que entende por “péssimas condições do imóvel”.

Neste sentido, como bem fundamentou o MM. Juízo *a quo*, “*não é possível concluir que os hipotéticos danos no imóvel detectados em vistoria final já existiriam a época da locação ou se tratam de meros desgastes naturais do uso cotidiano, sobre os quais o locatário não possui responsabilidade.*” (fls. 106).

Em casos semelhantes, já se pronunciou esta C. Câmara:

“APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. PRETENSÃO DE RESSARCIMENTO DE REPAROS NO IMÓVEL LOCADO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELAÇÃO DA AUTORA. LAUDO DE VISTORIA REALIZADO SEM A PRESENÇA DO LOCATÁRIO. AUSÊNCIA DE PRÉVIA NOTIFICAÇÃO DA PARTE ADVERSA. PROVA PRODUZIDA UNILATERALMENTE. INADMISSIBILIDADE. SUPOSTOS DANOS QUE NÃO PODEM SER OPOSTOS AO ACIONADO COM BASE EM VISTORIA UNILATERAL. PRECEDENTES. AUSÊNCIA DE PROVA DE FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO DA AUTORA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.”

(TJSP; Apelação Cível 1009322-77.2021.8.26.0297; Relator

(a): João Casali; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jales - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/08/2024; Data de Registro: 24/08/2024)

“Apelação Cível – Locação – Ação de indenização - Pretensão de cobrança de danos no imóvel locado - Sentença de improcedência – Insurgência da autora – Cerceamento de defesa não caracterizado - Vistorias de entrada e de saída realizadas sem a presença do locatário e fiador - Inadmissibilidade - Laudo produzido, de forma unilateral, que não é hábil a demonstrar o real estado de conservação do bem quando da entrega das chaves - Imóvel, ademais, que se encontra locado a terceiro – Elementos dos autos que não comprovam as alegações da autora – Sentença mantida – Recurso improvido.”

(TJSP; Apelação Cível 1017233-42.2021.8.26.0071; Relator (a): João Antunes; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/12/2023; Data de Registro: 12/12/2023)

Desta forma, correta a r. sentença ao decretar a improcedência da demanda.

A matéria versada na presente ação fica inteiramente prequestionada.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Ante o exposto, pelo meu voto, **nega-se provimento** ao recurso.

O presente apelo foi interposto sob a égide do atual CPC, que determina o arbitramento de honorários advocatícios em sede de recurso (art. 85, § 1º, CPC). Desta forma,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ficam majorados os honorários devidos pelo autor ao patrono do requerido de R\$ 500,00 para R\$ 700,00, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

MARY GRÜN

Relatora