



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000354512

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1046398-90.2021.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são apelantes MÁRCIO HENRIQUE GRANADO OTAVIO, ANTONIO SILVERIO DA SILVA, TERESINHA DAS GRAÇAS SALGADO DA SILVA e ESTER BORGES OTAVIO, é apelada BEATRIZ FLÁVIA DE MORAES TRAZZI.

ACORDAM, em 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso, rejeitada a preliminar. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), FABIO TABOSA E CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN.

São Paulo, 8 de abril de 2025

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO Nº 1046398-90.2021.8.26.0506

FORO DE RIBEIRÃO PRETO - 6ª VARA CÍVEL

APELANTES: MÁRCIO HENRIQUE GRANADO OTAVIO, ANTONIO SILVERIO DA SILVA, TERESINHA DAS GRAÇAS SALGADO DA SILVA e ESTER BORGES OTAVIO

APELADA: BEATRIZ FLÁVIA DE MORAES TRAZZI

JUÍZA PROLATORA: ANA PAULA FRANCHITO CYPRIANO

VOTO Nº 11.238

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS RESIDENCIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA DE DANOS DECORRENTES DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL. Sentença de procedência. Apelo dos requeridos, reiterando alegação de inépcia da inicial e sustentando ter havido impugnação das condições do imóvel. Afirmam não haver assinatura dos apelantes no laudo inicial de vistoria do imóvel, tampouco assinatura no laudo final, neste, negada a assinatura por discordância. Insistem na devolução do imóvel em boas condições, inexistente responsabilidade pelos danos identificados. Aptidão da inicial. Preliminar rejeitada. Improvimento recursal. Comprovação de danos materiais, após a desocupação do imóvel objeto de locação, genéricas as alegações, sem impugnação específica, prova contrária bastante, ou comprovação pelos requeridos de reclamação por danos preexistentes no imóvel, ou não atendimento a reparos necessários pela locadora, ausente comprovação de fato impeditivo, modificativo, ou impeditivo das alegações autorais (art. 373, II do CPC). Descumprimento das obrigações contratuais (cláusula XXIV do contrato de locação) e legais do locatário (artigo 23, III e IV da lei 8245/91). Dever de ressarcimento dos danos, materiais e reparos necessários para os serviços de pintura, marcenaria e serviços de pedreiro no imóvel locado após a desocupação. Sentença mantida. Apelo improvido, rejeitada a preliminar, majorados os honorários advocatícios, na forma do artigo 85, § 11 do CPC, observada a gratuidade judiciária.

Vistos.

Trata-se de ação de reparação de danos, fundada na locação de

imóvel para fins residenciais, julgada procedente pela r. sentença de folhas 220/226, nos termos seguintes:

“...Ante todo o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido inicial para condenar os réus, solidariamente, ao pagamento do valor referente aos reparos necessários no imóvel, acrescidos de correção monetária desde cada vencimento e de juros de mora de um por cento ao mês desde a citação.

Sucumbente, arcará a parte ré com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, fixados em 15% do valor da causa, nos moldes do artigo 85, § 8º do CPC, observado o benefício da justiça gratuita concedido...”

Inconformados, recorrem os requeridos (folhas 233/239). Reiteram alegação de inépcia da inicial e sustentam ter havido impugnação das condições do imóvel às folhas 165/168. Afirmam não haver assinatura dos apelantes no laudo inicial de vistoria do imóvel, tampouco assinatura no laudo final, neste, negada a assinatura por discordância. Insistem na devolução do imóvel em boas condições, inexistente responsabilidade pelos danos identificados. Buscam provimento recursal para reforma da r. sentença. Recurso sem preparo, com referência à concessão de gratuidade judiciária aos recorrentes e contrarrazões às folhas 244/247.

Houve manifestação de intenção de sustentação oral (folhas 253).

É o relatório.

A inicial é apta à propositura da ação, permite a compreensão do pedido e causa de pedir; trouxe a autora os fatos, provas e fundamentos de seu pedido, juridicamente possível, de modo a permitir aos réus o exercício do contraditório e da ampla defesa e demonstrar suas alegações da forma entendida adequada e conveniente. Rejeita-se a preliminar.

Respeitadas as razões recursais, pelo meu voto, nego provimento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

ao recurso.

Trata-se de ação de cobrança ajuizada pela apelada em face dos ora apelantes, com pretensão de ressarcimento de danos verificados no imóvel posteriormente à locação para fins residenciais, sob alegação autoral de celebração de contrato de locação com os requeridos com início em 12 de outubro de 2018 e término previsto para 11 de abril de 2021, sendo o terceiro e o quarto requeridos fiadores no contrato, sendo que, rescindido o contrato em 17 de agosto de 2021, com a devolução das chaves, foi agendada vistoria final, do que os requeridos foram notificados, mas não compareceram à vistoria, tendo havido concordância tácita, constatada a devolução do imóvel com danos e pintura por fazer, apurados prejuízos no montante de R\$ 8.134,96, razão pela qual requereu a condenação dos requeridos à restituição deste valor.

Citados, os requeridos apresentaram contestação, alegando, preliminarmente, inépcia da inicial. No mérito, sustentaram que o imóvel já se encontrava danificado à época da celebração do contrato e que o valor exigido pela autora não foi devidamente justificado, tratando-se de cobrança excessiva. Sustentaram, ainda, que realizaram diversos reparos que se mostraram necessários no decorrer da locação. Requereram improcedência.

Sobreveio a r. sentença de folhas 220/226, com resultado de procedência, o que é objeto de irresignação dos requeridos, sob exame.

Pois bem.

A discussão meritória versa sobre a responsabilidade pelos danos constatados no imóvel locado pelos requeridos, buscando a autora o ressarcimento dos danos verificados, de acordo com os orçamentos trazidos com a inicial às folhas 98/109.

Os apelantes, por sua vez, sustentam, em resumo, falta de prova de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

utilização diversa da prevista em contrato e inexistência de responsabilidade pelos danos.

Pelo que se tem dos autos, as partes celebraram contrato para a locação de imóvel para fins residenciais (folhas 06/09), com início em 12 de outubro de 2018 e término previsto para 11 de abril de 2021, sendo o terceiro e o quarto requeridos fiadores no contrato, tendo sido rescindido o contrato em 17 de agosto de 2021, com a devolução das chaves, agendada vistoria final para 19/08/2021, do que foi cientificado inequivocamente o locatário na data da entrega das chaves (folhas 17).

Constam dos autos a vistoria de entrada no imóvel (folhas 10/16) e a vistoria final do imóvel (folhas 18/20), realizada em 19/08/2021, após a desocupação do imóvel, para a qual não houve comparecimento dos requeridos, sem qualquer justificativa, ainda que notificado expressamente o locatário às folhas 17 da data agendada, tendo sido verificados danos e respingos de tinta no piso, manchas no forro, sujeiras e danos nas paredes, janelas, móveis, vidro e louça de cerâmica danificados e/ou quebrados, conforme o laudo de folhas 18/20 e fotografias acostadas às folhas 21/97.

Pontuo que, diferentemente do alegado pelos recorrentes, há assinaturas dos locatários e dos fiadores especificamente às folhas 15 do laudo de vistoria inicial da locação anexado aos autos às folhas 10/16.

Com efeito, do que se extrai da prova documental fartamente produzida, restou comprovada a responsabilidade da parte ré, ora apelante, pelos danos constatados no imóvel, o que é corroborado pela prova testemunhal cujo link de acesso às oitivas está às folhas 216, do que se destacam: o depoimento pessoal da autora Beatriz, afirmando inoccorrência de reclamação dos requeridos sobre eventuais problemas no imóvel e o depoimento da testemunha Léo Constantino, responsável pelo setor de locações da imobiliária, que declarou a verificação de danos na pintura do imóvel e no piso após a desocupação dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

locatários, tampa da caixa acoplada quebrada, vidro trincado, a respeito dos quais afirmou ter havido reiterada notificação dos locatários e fiadores para oportunidade dos reparos devidos, sem êxito, pontuada a concessão de prazo de carência de 01 mês de aluguel para os locatários para efetivarem a troca da porta do banheiro, o que não foi realizado, efetivamente devolvido o imóvel com a necessidade de diversos reparos e pintura. Consta ainda o depoimento da testemunha Luis Henrique, prestador de serviços para a imobiliária responsável pela locação, que declarou ter feito orçamentos no imóvel, com levantamento de materiais e danos, constatados tampa do vaso quebrada, portas lascadas, falta de pintura no teto e nas paredes e, por fim, a testemunha Fábio, que era vizinho dos locatários, tendo indicado o imóvel para sua própria mãe para locação, para quem foi concedido desconto de 02 meses de aluguel para a realização de consertos, não tendo ela contestado a vistoria, porque tinha necessidade de locação rápida e intenção de aquisição do imóvel, o que efetivamente se concretizou posteriormente.

Assim, genéricas as alegações contrárias, sem impugnação específica, prova contrária bastante, ou comprovação pelos requeridos de reclamação por danos preexistentes no imóvel, ou não atendimento a reparos necessários pela locadora, ausente comprovação de fato impeditivo, modificativo, ou impeditivo das alegações autorais (art. 373, II do CPC), reconhece-se a responsabilidade dos requeridos ora apelantes pela reparação pelos prejuízos advindos dos danos ocasionados no imóvel locado, descumpridas as obrigações contratuais (cláusula XXIV do contrato de folhas 06/09) e legais do locatário (artigo 23, III e IV da lei 8245/91) de restituição do imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal e de levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba e do que não há prova nos autos. Confirmam-se:

“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;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros...”

“CLÁUSULA XXIV – O LOCATÁRIO ao final da LOCAÇÃO, deverá obrigatoriamente efetuar a pintura interna e externa do imóvel, objeto do presente contrato, com materiais de primeira qualidade, bem como revisão geral do imóvel, inclusive parte elétrica e hidráulica, entregando-o em perfeitas condições de uso e conservação.”

Desta forma, ratifica-se a condenação da parte ré, ora apelante, ao ressarcimento dos danos e reparos necessários para os serviços de pintura, marcenaria, serviços de pedreiro e materiais, conforme demonstrado nos orçamentos de folhas 98/109, ausente impugnação específica.

À propósito:

“Apelação. Locação de imóvel residencial. Indenizatória. Laudos de vistoria inicial/final a informar o estado do bem antes e depois do curso da relação locatícia. Mensagens eletrônicas trocadas entre as partes que indicam que o representante da locatária tinha conhecimento da data da vistoria final. Recibo de entrega das chaves com observação da necessidade de execução de reparos. Previsão contratual que estabeleceu a obrigação de devolução do imóvel nas mesmas condições em que entregue para locação. Locatária que não se desincumbiu do ônus probatório atrelado ao cumprimento da apontada obrigação. Reparos realizados pelos locadores. Ressarcimento devido. Sentença mantida. Recurso improvido.” (TJSP; Apelação Cível 1006788-50.2020.8.26.0248; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/02/2025; Data de Registro: 10/02/2025)

“LOCAÇÃO - Imóvel comercial - Ação de cobrança de aluguéis cumulada com indenização por danos materiais - Sentença de procedência em relação ao locatário e de improcedência em relação aos fiadores - Apelo de ambas as partes - Preliminar de ilegitimidade ativa - Rejeição - Danos ao imóvel e serviços de reparo reconhecidos pelo locatário - Indenização exigível - Previsão contratual de persistência da fiança até a efetiva restituição das chaves e de incidência de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

aluguel durante o período de reparo do imóvel - Responsabilidade dos fiadores caracterizada - Artigo 39 da Lei nº 8.245/91 - Período de reparo não impugnado - Acolhimento do valor pleiteado - Apelação da autora provida, desprovida a dos réus.” (TJSP; Apelação Cível 1017720-07.2022.8.26.0320; Relator (a): Carlos Henrique Miguel Trevisan; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Limeira - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/06/2024; Data de Registro: 28/06/2024)

“AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. OBRIGAÇÃO DE DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL NO ESTADO EM QUE FOI RECEBIDO. CONSTATAÇÃO DE DANOS ATRAVÉS DA VISTORIA DE SAÍDA. RESPONSABILIDADE DA LOCATÁRIA. VALORES DESPENDIDOS PARA OS REPAROS DEVIDAMENTE COMPROVADOS. INSUFICIÊNCIA DE PROVA EM SENTIDO CONTRÁRIO. JUNTADA OPORTUNA DE DOCUMENTO, A ENSEJAR A REJEIÇÃO DA ARGUÇÃO DE EXTEMPORANEIDADE. NECESSIDADE DE ADOÇÃO DOS CRITÉRIOS DE CÁLCULO DE JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI 14.905/2024. ELEVAÇÃO DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. A juntada do laudo de vistoria de entrada na réplica, após questionamento da ré, não caracteriza extemporaneidade, considerando que não se trata de documento indispensável ao ajuizamento da ação, e a parte contrária teve a oportunidade de se manifestar a respeito, não havendo prejuízo à defesa. 2. Nos termos do artigo 23, III, da Lei nº 8.245/91, o locatário deve restituir o imóvel no estado em que o recebeu, salvo deteriorações decorrentes do uso normal. A constatação de danos pela vistoria de saída, cuja natureza não evidencia serem decorrentes do uso normal do imóvel, afora a ausência de prova de que já existiam no início da locação, impõem a responsabilização da locatária pelos reparos necessários. 3. Os valores despendidos pelos locadores com os reparos foram devidamente comprovados por meio de orçamento, nota fiscal e comprovantes de pagamento, sem que a ré apresentasse prova idônea para infirmá-los. A preclusão da prova pericial por inércia da apelante reforça a pertinência do pleito indenizatório. 4. A partir da entrada em vigor da Lei 14.905/2024, que introduziu nova forma de cálculo dos juros legais e da correção monetária, deverão ser adotados os critérios respectivos. 5. Em atenção ao artigo 85, § 11, do CPC, diante do desprovimento do recurso, impõe-se a majoração da verba honorária sucumbencial para 17% sobre o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

valor da condenação.” (TJSP; Apelação Cível 1093401-61.2022.8.26.0100; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2025; Data de Registro: 25/02/2025)

A hipótese é de manutenção da r. sentença recorrida por seus próprios fundamentos e os que ora lhe são acrescidos.

Ante o improvimento recursal, majoram-se os honorários advocatícios devidos pela parte apelante para o patrono da apelada, de 15% para 18% do valor da causa, nos termos do artigo 85, §11, do CPC, já ressalvada a observância do benefício da justiça gratuita concedido.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO ao recurso, rejeitada a preliminar**, nos termos explicitados.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS
Relator