



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000356144

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0002952-65.2013.8.26.0108, da Comarca de Cajamar, em que é apelante CABEÇA FEITA NÚCLEO ARTESANAL E COMÉRCIO LTDA, são apelados RODOLPHO REICHE, RITA BERGANTIM REICHE, RENATO REICHE e TANIA APARECIDA LUGANI REICHE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

CLAUDIA MENGE
Relatora
Assinatura Eletrônica

Apelação cível nº 0002952-65.2013.8.26.0108

Relatora: CLAUDIA MENGE

Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Apelante: CABEÇA FEITA NÚCLEO ARTESANAL E COMÉRCIO LTDA

Apelados: RODOLPHO REICHE, RITA BERGANTIM REICHE, RENATO REICHE e TANIA APARECIDA LUGANI REICHE

Ação: Condenatória de indenização por danos materiais e lucros cessantes

Comarca: Cajamar - 1ª vara judicial

Juiz prolator: Renato dos Santos

Voto nº 7.942

APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. FINS NÃO RESIDENCIAIS. Ação condenatória de indenização por danos materiais e lucros cessantes. Apuração unilateral pela locadora de danos e custos de reparação. Cobrança desses valores. Sentença de improcedência.

- Danos no imóvel. Indenização pretendida. Ausência de vistoria no início e no final da locação. Auto de constatação do imóvel por oficial de justiça que não é suficiente para suprir a ausência da vistoria inicial. Ausência de comprovação da extensão dos danos causados pelo locatário. Indenização indevida.

RECURSO DESPROVIDO.

I. Relatório

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto por **CABEÇA FEITA NÚCLEO ARTESANAL E COMÉRCIO LTDA** contra a r. sentença de fls. 532/534, de improcedência da **AÇÃO CONDENATÓRIA DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES** por ela promovida contra **RODOLPHO REICHE, RITA BERGANTIM REICHE, RENATO REICHE e TANIA APARECIDA LUGANI REICHE**.

Em razões recursais (fls. 553/572), a apelante argumenta que o imóvel foi retomado em razão de ação judicial e que a locatária “abandonou o imóvel de forma unilateral, não sem antes vandalizá-lo”. Afirmar que os apelados devem indenizá-la pelos gastos que teve com a reforma do imóvel e pelo que deixou de auferir com nova locação no tempo que perduraram as obras de reparo. Defende que há nos autos prova suficiente dos danos causados pela locatária, consistentes na previsão contratual de que o imóvel estava em boas condições e no auto de imissão na posse realizado pelo oficial de justiça na ação de despejo. Pontua que o laudo de vistoria final era impossível de ser produzido, porque o imóvel foi abandonado, e que é obrigação do locatário devolvê-lo no estado em que recebido.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 573/574) e respondido apenas por **RODOLPHO REICHE e RITA BERGANTIM REICHE** (fls. 578/585). **RENATO REICHE e TANIA APARECIDA LUGANI REICHE** apresentaram petição em que afirmam que não foram intimados da sentença e dos atos subsequentes, com pedido de devolução de prazo (fls. 591/592).

II. Fundamentação

II.1. Cabe anotar desde logo que não há falar em nulidade dos atos praticados após a prolação da sentença, nem em devolução de prazo a RENATO REICHE e TANIA APARECIDA LUGANI REICHE, porque, embora não intimados da sentença por seu advogado constituído (fls. 498 e 536), não indicaram nenhum prejuízo concreto, de resto, não encontrável, já que o julgamento foi de improcedência. Ademais, eles próprios afirmam que tomaram conhecimento do andamento processual em razão da publicação da entrada destes autos no E. Tribunal de Justiça, ocasião em que de tudo ficaram cientes e momento a partir do qual, além de noticiar a irregularidade, deveriam praticar os atos que entendam necessários para defesa de seus interesses, sem necessidade de devolução de prazos.

É importante destacar, ainda, que, ante a solução aqui encontrada, de nenhum prejuízo podem se queixar (§ 2º do art. 282 do Código de Processo Civil).

II.2. As partes vincularam-se por força da celebração de contrato de locação para fins não residenciais do imóvel situado na Avenida Tenente Marques, n. 909, Cajamar/SP, previsto o prazo determinado de vigência de 60 meses e pagamento de aluguel mensal de R\$ 25.000,00, garantido por fiança dada pelos apelados com renúncia expressa do benefício de ordem (fls. 23/47). Segundo relato inaugural, a locatária deixou de pagar os alugues pactuados e demais encargos locatícios a partir de dezembro/2011. Foi ajuizada ação de despejo e, em audiência de conciliação, homologado acordo, depois descumprido, com decreto de despejo. O imóvel foi abandonado

pela locatária, seguindo-se imissão da apelante na posse (fls. 57/65). A apelante constatou danos ao imóvel e pretende ressarcimento dos custos em que incorreu para regularização, assim como indenização pelo período de indisponibilidade do imóvel. Sobreveio sentença de improcedência, contra a qual se insurge a autora.

II.3. É bem conhecida a obrigação do locatário de restituir o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu à época do início de vigência da locação. No caso, o estado do imóvel ao ser entregue à locatária não está retratado em termo de vistoria. A constatação em torno da existência de danos no imóvel em dimensão superior à deterioração decorrente da normal utilização do bem e dos efeitos do tempo, por certo, pressupõe vistoria ao tempo do início da ocupação pelo locatário e ao tempo da desocupação do imóvel.

Pelo que consta dos autos, não há termo de vistoria feita no início da locação, nem termo de vistoria final. Ainda que seja possível aferir a situação do imóvel a partir do auto de imissão na posse e constatação feito por oficial de justiça (fls. 62/65), nada é possível saber das condições iniciais do imóvel, descrição que não é suprida pela contido na cláusula quinta do contrato que consiste em obrigação do locatário em “*manter o imóvel locado e seus pertence (sic), que ora recebe, em perfeito estado de funcionamento, conservação e limpeza...*” (fls. 31/32), isto é, não se trata de declaração do estado do imóvel recebido, mas assunção do dever de mantê-lo em condições de funcionamento e limpeza. No ponto, cabe destacar que a cláusula primeira do contrato deixa claro que o estado de recebimento do imóvel deveria constar de “*termo de vistoria*”, o qual serviria de referência para eventual responsabilização do locatário por “*todos os*

encargos pecuniários ora pactuados até a integral recomposição do imóvel nas condições do início da locação” (parágrafo terceira da cláusula primeira – fl. 26). Ausente esse documento, é inviável estabelecer a condição inicial do imóvel. Resulta daí a inviabilidade de dar por comprovada a ocorrência de danos decorrentes do mau uso da propriedade, pressuposto do dever de indenizar.

Sobre o tema, ensina a doutrina que laudo de vistoria das condições do imóvel ao início da locação e ao ser desocupado pelo locatário é imprescindível para dimensionar a extensão dos danos e constatar se decorreram do uso normal ou anormal do bem. Com efeito, dispõe o art. 23 da Lei nº 8.245/91 que *"o locatário é obrigado a (...) restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal"*.

O locatário não está obrigado a devolver o imóvel totalmente livre de deteriorações, aceitos aqueles decorrentes do uso normal do imóvel locado. Por isso mesmo, é imprescindível que a suposta existência de danos no imóvel que extrapolem o uso normal seja aferida em vistoria conjunta ou por perícia judicial conclusiva, porque somente o uso anormal, que causa danos, enseja o dever do locatário de indenizar.

Na lição do festejado doutrinador Sylvio Capanema de Souza (De Souza, Sylvio Capanema. A Lei do Inquilinato Comentada, 9ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2014, pág. 128),

"o imóvel locado deverá ser restituído nas mesmas condições, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal. Sendo a locação um contrato de duração, que se projeta no futuro, através de atos reiterados de execução, não seria possível a restituição da coisa rigorosamente no

mesmo estado, pelo que constou do inciso a ressalva de sua parte final. O decurso do tempo deixa marcas indeléveis e inevitáveis, tanto nas pessoas, quanto nos materiais, e por mais cuidadoso que fosse o locatário, após um certo tempo, o imóvel apresentaria danos, que lhe não são imputáveis”.

Bem por isso, a jurisprudência se sedimentou nesse mesmo sentido, como exemplifica a seguinte ementa:

“Apelação. Locação. Ação de reparação de danos. Alegação de que o locatário devolveu o imóvel à locadora em mau estado de conservação. Ausência de prova idônea do fato constitutivo do direito das autoras. Inexistência de laudos de vistoria inicial e final constatando o estado do imóvel. Fotos sem data e orçamentos feitos a pedido das autoras que não podem ser admitidos como prova dos danos que invocaram. Impossível acolher como provas dos danos invocados pela locadora as fotos sem data e tiradas por ela própria e orçamentos feitos por prestadores de serviço a seu pedido, sem a participação do locatário, uma vez que documentos assim produzidos são unilaterais e não se prestam a comprovar a existência dos danos nem que estes sejam imediatamente decorrentes de condutas praticadas pelo locatário. Segundo prescreve o artigo 23, III, da Lei de Locação, "restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal". Percebe-se que o locatário não tem a obrigação de devolver o imóvel totalmente isento de deteriorações, pois as coisas comumente se deterioram pelo uso, pelo decurso do tempo e pela ação de elementos naturais, situações que se qualificam como desgaste consequente do uso normal do imóvel. Imprescindível, portanto, que a alegação de existência de danos no imóvel, não decorrentes do uso normal do imóvel pelo locatário, seja devidamente aferida em vistoria conjunta ou por perícia produzida por sujeito imparcial. Apelação desprovida.” (TJSP;

Apelação Cível 101446192.2016.8.26.0003; Rel. LINO MACHADO; 30ª
Câmara de Direito Privado; j. 11/7/2018).

Cabe anotar que foram apenas esses os temas
tratados nas razões recursais, de sorte que nada mais há para apreciar.

A sentença deu correta solução à lide e a
insurgência recursal é desmerecedora de acolhimento. Dado o integral
decaimento recursal experimentado, por força do que dispõe o art. 85,
§ 11, do Código de Processo Civil, ficam majorados de 12% para 15%
(quinze por cento) do valor atualizado da causa os honorários devidos
pela apelante aos advogados dos apelados.

III. Conclusão

Por todo o exposto, pelo meu voto, **NEGO
PROVIMENTO** ao recurso.

CLAUDIA MENGE
Relatora