



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361892

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012747-79.2021.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante KAROLINE FERREIRA MERZ CORDTEZ, são apelados MARIA VALENTINA ALMEIDA PRADO DE ARAÚJO, FERNANDA CRISTINA RIBAS (CURADOR ESPECIAL) e DIEGO HENRIQUE RIBAS (CURADOR ESPECIAL).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte 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 sem voto), WALTER EXNER E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

PEDRO BACCARAT
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1012747-79.2021.8.26.0114

APELANTES: Karoline Ferreira Merz Cordtez

APELADOS: Maria Valentina Almeida Prado de Araújo e
outros

INTERESSADOS: Edivaldo Roberto Mori e outro

COMARCA: Campinas – 4ª Vara Cível

Locação. Ação de cobrança. Inadimplemento incontroverso. Reparação do imóvel devida, porque comprovado seu estado inicial e a extensão dos danos, com exceção da troca integral do piso da sala que deve ficar limitado ao reparo das régua danificadas. Recurso parcialmente provido.

VOTO nº 50.931

Vistos.

Cuida-se de apelação interposta contra sentença que julgou procedente a ação de cobrança fundada em contrato de locação. O magistrado, Doutor Marcos Hideaki Sato, reconheceu o inadimplemento incontroverso, condenando os Réus ao pagamento dos alugueres vencidos e encargos até a data da desocupação do imóvel, além dos gastos com a reforma do imóvel, no total de R\$17.490,90, com correção monetária a partir do ajuizamento da ação e juros de mora contados da citação. Imputou aos Réus o pagamento das custas, despesas processuais e honorários

advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

Apela Karolina Ferreira Merz Cordtez pugnando pela reforma do julgado. Diz que o imóvel foi desocupado em 28 de outubro de 2020. Bate-se contra o pagamento das despesas com a reforma do imóvel, especialmente a troca de todo o piso laminado da sala.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

É o relatório.

As partes firmaram contrato de locação de imóvel residencial localizado na Olavo Bilac, nº 288, apto. 152, na cidade de Campinas/SP, com prazo de 30 meses e aluguel mensal de R\$1.200,00 (fls. 17/27).

Em face do inadimplemento dos encargos locativos vencidos em outubro e novembro de 2020, o locador ajuizou a presente ação de cobrança, no valor de R\$17.490,90, incluindo no cálculo o valor da reforma do imóvel, considerados os danos no bem após a sua desocupação.

O recurso não merece provimento.

A existência da relação locatícia e o valor dos alugueres foram demonstrados documentalmente.

O inadimplemento dos alugueres vencidos em outubro e novembro de 2020 é aspecto incontroverso da demanda, não sobrevivendo recurso contra esse capítulo da sentença.

Pretende a locadora na presente demanda o reembolso dos valores gastos com a reforma do imóvel.

O pleito de ressarcimento das despesas com os reparos no imóvel merecia parcial acolhimento, visto que amparado no confronto das fotos tiradas dos laudos de vistoria inicial e final que revelam o mau estado de conservação do imóvel na data da entrega das chaves: sem pintura, com danos nas paredes, piso e portas. Contudo, o exame das fotos também revela exagerada a troca integral do piso laminado da sala, sendo antes suficiente a troca de algumas réguas para conserto e manutenção do piso.

Os valores cobrados são compatíveis com os danos demonstrados e não foram impugnados especificadamente, razão pela qual os Réus

devem arcar com o custo da reforma, com exceção da troca integral do piso da sala, operando-se o devido abatimento dos valores da planilha da reforma de fls. 36, relegando-se para liquidação a prova desta despesa.

Ante o exposto, dá-se parcial provimento ao recurso apenas para afastar a cobrança integral do piso laminado da sala, limitando-se a despesa das régua danificadas do piso da sala, mantido o resto da reforma.

Pedro Baccarat

Relator