



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000371871

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002317-98.2024.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante CRISTIANE APARECIDA CONCEIÇÃO, é apelado OSVALDO JORGE PIERUCETTI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA: **MOGI DAS CRUZES**
APELANTE: **CRISTIANE APARECIDA CONCEIÇÃO**
APELADO: **OSVALDO JORGE PIERUCETTI**

VOTO N.º 27.193

LOCAÇÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. Sentença de procedência dos pedidos parcialmente alterada. Gratuidade de justiça deferida, presentes os requisitos do art. 98 do CPC. Valor da caução que deverá ser abatido da quantia devida, ao contrário do que constou da sentença. Comprovante de pagamento juntado pela apelante ré que diz respeito a período não cobrado pela apelada autora e que, portanto, não justifica o abatimento da dívida. Existência de vistoria de entrada e de saída e revelia da ré que não autorizam o afastamento de sua condenação ao pagamento de reparos no imóvel. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de ação de despejo, cumulada com cobrança, envolvendo locação residencial, cujos pedidos forma julgados procedentes pela sentença de fls. 117/120, para condenar a ré ao *“ao pagamento dos aluguéis e demais encargos contratuais, incluindo os valores de água e luz, conforme estipulado no contrato, devidos no período compreendido entre dezembro de 2023 e a data da efetiva desocupação, em 08/03/2024, além dos valores gastos na reforma, conforme planilha de fl. 59, totalizando a quantia de R\$ 6.573,11 (...)”*.

Apela a ré (fls. 123/131) pretendendo a reforma parcial da sentença. Alega, em síntese, o seguinte: a) já houve pagamento do mês de dezembro de 2023, conforme comprovante juntado em sede recursal; b) os débitos relacionados aos meses de janeiro e fevereiro de 2024 estão abrangidos pela caução; c) inviabilidade da cobrança dos gastos com reparos no imóvel, em R\$ 3.445,29, que foi devolvido nas mesmas condições em que entregue; d) necessidade de realização de audiência de conciliação.

Recurso tempestivo e não preparado.

Contrarrazões a fls. 149/154.

Recebe-se o apelo em seus efeitos legais.

É O RELATÓRIO.

O recurso comporta parcial provimento.

Cuida-se de ação de despejo, cumulada com cobrança, envolvendo locação residencial, cujos pedidos forma julgados procedentes pela sentença de fls. 117/120, nos seguintes termos:

“A ação é procedente.

A revelia verificada faz presumir aceitos como verdadeiros os fatos alegados na petição inicial, significando aqui a confissão do vínculo obrigacional entre as partes, o que determina sua obrigação de realizar o regular pagamento dos aluguéis e demais encargos contratuais, os quais a parte requerida está mesmo inadimplente.

Há nos autos contrato de locação escrito celebrado entre as partes, com disposições expressas aplicáveis (fls. 24/33).

Os documentos carreados aos autos comprovam o inadimplemento dos valores ora cobrados e não há que se falar em cobrança indevida, em face do contrato celebrado, o que impõe o reconhecimento do pedido inicial.

Insta consignar que o fato de o imóvel já haver sido desocupado não frustra a procedência da ação, pois a desocupação só ocorreu após a citação, quando a parte ré já obrigara a parte autora a lançar mão da atividade jurisdicional, com os ônus que acarreta, mas torna prejudicada a providência material atinente à desocupação e, conseqüentemente, o despejo.

Nesse ponto, insta ressaltar que a parte autora já fora imitada na posse do imóvel (fls. 56/59), sendo desnecessária determinação de diligências complementares.

No mais, os valores pretendidos encontram respaldos nos termos do contrato de fls. 24/33.

O contrato firmado entre as partes prevê ainda que na cláusula quarta (fl. 25) que deverá pagar honorários de 20% sobre o valor da causa, caso tenha que se valer de medidas judiciais para a defesa de direitos e obrigações decorrentes do instrumento. Logo, a cláusula prevê o repasse de custo com a contratação de advogado pela parte que der causa a ação judicial, de forma que a cláusula poderia ser invocada por qualquer dos contraentes, não

se tratando de cláusula potestativa, pelo que deve prevalecer.

Além do mais, após a entrega das chaves, foi realizada vistoria no imóvel, ocasião em que foram constatados diversos danos e prejuízos causados pela Ré durante o período de locação. Neste contexto, o autor relata que a Ré deixou o imóvel em estado de conservação inadequado, acarretando gastos adicionais ao autor para restaurar as condições de uso do bem locado. O valor desembolsado pelo autor para a reparação dos danos totalizou R\$ 3.132,08 (três mil cento e trinta e dois reais e oito centavos), conforme notas fiscais e comprovantes de pagamento apresentados às fls. 61/65.

Assim, reconhece-se que o requerido encontra-se em mora a respeito da multa de mora prevista no contrato e juros do aluguel referente a dezembro de 2023, além dos alugueis vencidos até a desocupação (março/ 2024), e das contas de energia elétrica e água vencidas em março/2024, acrescido da multa contratual prevista na cláusula quarta, devendo-se deduzir do valor devido o valor ofertado em garantia, na quantia de R\$ 1.350,00 apresentada á fl. 60 atualizado monetariamente.”

A sentença comporta ligeiro reparo.

Inicialmente, presentes os requisitos do art. 98 do CPC, fica deferida a gratuidade de justiça, com efeitos *ex nunc*, isto é, a contar do ingresso da apelante nos autos.

É incontroverso, dos autos, que as partes firmaram contrato de locação de imóvel residencial, pelo valor mensal de R\$ 450,00, que contava com garantia locatícia na modalidade caução, no valor de R\$ 1.350,00 (fls. 24/33). Além disso, é incontroverso o inadimplemento da locatária ré, que acabou desocupando o imóvel antes da citação, em 08/03/2024 (fls. 56/58).

A autora e locadora, conforme planilha de fls. 59, cobra da ré e locatária R\$ 6.573,11, quantia oriunda dos seguintes fatos geradores: (i) aluguel de dezembro de 2023 (R\$ 652,92); (ii) aluguel de janeiro de 2024 (R\$ 872,81); (iii) aluguel proporcional de fevereiro a março de 2024 (R\$ 486,20); (iv) água e esgoto (R\$ 58,05); (v) luz (R\$ 46,30); (vi) reparos no imóvel (R\$ 3.445,29); (vii) honorários contratuais (R\$ 1.011,55).

A ré não ofereceu contestação.

De fato, sendo o réu revel, presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor, conforme o art. 344 do CPC. No entanto, os efeitos da revelia não se aplicam quando, nos termos do art. 345 do CPC, as alegações de fato formuladas pelo autor forem inverossímeis ou estiverem em contradição com prova constante dos autos.

Primeiro, verifica-se que o próprio contrato firmado previa a caução, presumindo-se que, de fato, foi paga, mas a autora não considerou o valor pago em sua planilha.

Portanto, deverá ser abatido o valor da caução nos cálculos apresentados, que deverão ser refeitos em sede de cumprimento de sentença. No mais, não tem razão da apelada quando, em contrarrazões, afirma que o valor seria descontado em fase de cumprimento de sentença. A apelada atua tangenciado a litigância de má-fé, pois, uma vez constituído o título executivo judicial, o valor a ser cobrado é o que consta do dispositivo.

Segundo, com relação ao comprovante juntado pela ré, em sede recursal, a pretensão da apelante, além de violar o art. 434 do CPC, por não se tratar de documento novo, não guarda relação com a cobrança efetuada, pois o vencimento do aluguel de dezembro é em 20/01/2024, nos termos da planilha de fls. 59 e do contrato firmado, cláusula terceira, a qual prevê o vencimento sempre no dia 20 de cada mês. O recibo é do mês anterior, portanto.

Terceiro, com relação aos gastos com reparos no imóvel, sem razão a apelante.

Para fins de condenação do locatário ao pagamento de indenização por danos ao imóvel alugado, é necessária a existência de vistorias de entrada e saída ou outro meio de prova idôneo.

Nesse sentido:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – CONTRATO VERBAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE ANULAÇÃO DE TERMO DE ENTREGA DE CHAVES E RECIBO C.C. INDENIZATÓRIA POR DANOS NO IMÓVEL – VÍCIOS DO CONSENTIMENTO PREVISTOS NA LEI CIVIL NÃO COMPROVADOS – DANOS NO IMÓVEL - AUSÊNCIA DE VISTORIA DE ENTRADA E SAÍDA - INVIABILIDADE DE AVERIGUAR REAL ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL ANTES DO PACTO LOCATÍCIO - INDENIZAÇÃO INDEVIDA - LOCADOR QUE NÃO SE DESINCUMBIU DE SEU ÔNUS PROBATÓRIO - IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. I - A parte supostamente prejudicada deve efetivamente demonstrar que a sua vontade, no ato da celebração do negócio, estava maculada por um dos vícios do consentimento previstos na lei civil, situação não verificada na hipótese; II – A ausência de vistoria inicial e final capazes de autorizar conclusão segura sobre o real estado do imóvel, torna incabível o pleito de ressarcimento a esse título.

(TJSP; Apelação Cível 1000181-98.2016.8.26.0009; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IX - Vila Prudente - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/03/2021; Data de Registro: 04/03/2021)

LOCAÇÃO. Ação de cobrança. Sentença de improcedência. Interposição de apelação pela autora. Preliminar de cerceamento de defesa arguida pela autora está relacionada ao mérito da demanda, e como tal será examinada. Exame do mérito. Celebração de contrato de locação de imóvel residencial. Pretensão de ressarcimento de valor despendido para realização dos reparos necessários à restituição do imóvel locado ao seu estado de conservação original. Não acolhimento. O acolhimento da pretensão formulada pela autora exigia a apresentação de vistorias de entrada e saída do imóvel locado, realizadas sob o crivo do contraditório, e/ou a produção de perícias técnicas, a fim de atestar os estados de conservação do imóvel no início e no término da locação, bem como apurar eventuais danos advindos durante a vigência da relação locatícia, mas tais provas não foram integralmente produzidas nestes autos. Ausência de apresentação de laudo de vistoria de saída realizado com a participação das partes interessadas e de produção de perícia contemporânea ao término da locação. Inexistência de provas aptas a demonstrar os danos efetivamente causados ao imóvel locado em razão de mau uso durante a vigência da relação locatícia, o que afasta a pretensão de condenação das rés ao ressarcimento do valor que teria sido despendido para restituir o bem ao seu estado de conservação original. Julgamento de improcedência da presente ação de cobrança era mesmo medida imperiosa. Manutenção da r. sentença. Apelação não provida.

(TJSP; Apelação Cível 1000923-91.2018.8.26.0288; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ituverava - 1ª Vara; Data do Julgamento: 17/02/2021; Data de Registro: 17/02/2021)

Apelação. Ação de cobrança. Locação de imóvel residencial - Sentença de parcial procedência - Apelo da corrê - Ausência de recibo de entrega de chaves e vistoria de saída - Conjunto fático-

probatório indica o término da locação em 30/04/2015 - Alugueis de março e abril de 2015 devidos - Despesas com pintura e mão-de-obra - Ausência de previsão no contrato a respeito da obrigação de entregar o imóvel pintado - Inexistência de termo de vistoria de entrada e saída - Afastada a condenação ao pagamento de gastos com pintura/reforma. Recurso parcialmente provido.

(TJSP; Apelação Cível 1037815-86.2015.8.26.0002; Relator (a): Maria Cristina de Almeida Bacarim; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/04/2019; Data de Registro: 03/04/2019)

No caso, há vistoria de entrada (fls. 66/67), realizada em 09/12/2021, bem como há vistoria de saída (fls. 61), realizada em 08/03/2023.

Desconstituir as conclusões da vistoria demandaria a produção de provas e a ré, que é revel, não se desincumbiu do ônus contido no art. 373, II, do CPC.

Ante o exposto, **dá-se parcial provimento ao recurso.**

ALFREDO ATTÍE
Relator