



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000372513

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007483-32.2023.8.26.0625, da Comarca de Taubaté, em que é apelante/apelada IZOLINA DONIZETE LOURENÇO, são apelados/apelantes FLÁVIA BARRETO DE ANDRADE RIBEIRO e JOSÉ WANDERLEY APARECIDO RIBEIRO e Apelado ARMANDO JAYRO CARMINATI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente), SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA E ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

LUIZ EURICO
Relator
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1007483-32.2023.8.26.0625

APELANTES/APELADOS: IZOLINA DONIZETE LOURENÇO; JOSÉ WANDERLEY APARECIDO RIBEIRO E OUTRO E ARMANDO JAYRO CARMINATI

ORIGEM: FORO DE TAUBATÉ – 3ª VARA CÍVEL

RELATOR: Des. LUIZ EURICO

VOTO Nº 57453

APELAÇÃO – AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS CUMULADA COM LUCROS CESSANTES - ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DOS FIADORES AFASTADA - VÍCIOS NO IMÓVEL QUE FORAM DEMONSTRADOS – INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 23, III, V E VI, DA LEI 8.245/91 - LUCROS CESSANTES NÃO COMPROVADOS – SENTENÇA MANTIDA – RECURSOS NÃO PROVIDOS

Trata-se de apelações (fls. 464/470 e 474/478) interpostas por ***IZOLINA DONIZETE LOURENÇO*** e por ***JOSÉ WANDERLEY APARECIDO RIBEIRO*** e ***FLAVIA BARRETO DE ANDRADE RIBEIRO***, em ação de reparação de danos materiais cumulada com lucros cessantes, contra a r. sentença a fls. 427/431, que julgou procedente em parte a presente ação indenizatória. Em razão da sucumbência recíproca, condenou as partes, cada qual, no pagamento de metade das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, que foram arbitrados em 10% do valor atualizado da condenação, para cada um dos defensores atuantes nos autos, vedada a compensação.

A apelante, ***IZOLINA DONIZETE LOURENÇO***, pretende o provimento de seu recurso, sustentando, em síntese, que as provas apresentadas foram suficientes para comprovar os danos causados no imóvel. Defende a desnecessidade das notas fiscais dos materiais e dos serviços de mão de obra. Afirma que o imóvel ficou sem locação por culpa exclusiva dos apelados. Busca a reforma parcial da r. sentença.

Por outro lado, **JOSÉ WANDERLEY APARECIDO RIBEIRO** e **FLAVIA BARRETO DE ANDRADE RIBEIRO**, sustentam, em suma, sua ilegitimidade passiva. Aduzem que foi informado à locatária, e a imobiliária, que não mais serviam como fiadores do contrato de locação e que desconheciam o estado do imóvel no ato da entrega. Afirmam que o conteúdo de provas demonstra que o imóvel sofreu as ações do desgaste natural e quanto ao portão automático o desgaste sofrido deu-se em decorrência do uso. Buscam o provimento do presente recurso.

Recursos regularmente processados, contrarrazões de apelação a fls. 492/496 e 497/510.

É o relatório.

Trata-se de ação indenizatória ajuizada por **Izolina Donizete Lourenço** em face de **Armando Jayro Carminati** (locatário), **José Wanderley Aparecido Ribeiro** e **Flavia Barreto de Andrade Ribeiro** (fiadores), objetivando a condenação dos réus ao pagamento R\$ 18.255,85 por danos materiais e R\$ 27.144,28 a título de lucros cessantes.

A controvérsia recursal limita-se à apuração de vícios no imóvel alugado e a configuração dos danos materiais, com pedido de lucros cessantes.

Inicialmente afasto a alegação de ilegitimidade passiva dos fiadores.

Conforme instrumento contratual de fls. 12/17, os fiadores, **José Wanderley Aparecido Ribeiro** e **Flavia Barreto de Andrade Ribeiro**, na cláusula décima sétima, assumiram a condição de responsáveis solidários por todas as cláusulas e condições, em qualquer tempo e ou qualquer fase da locação, até a entrega real e efetiva das chaves, em condições de habitabilidade, desistindo das faculdades dos artigos 835 e 838 do Código Civil.

No mais, no caso, aplica-se o disposto no art. 23, III, V e VI, da Lei 8.245/91, que dispõe 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”; V- realizar a imediata reparação dos danos

verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos; VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador.”.

Como bem consignou o d. magistrado sentenciante:

“(...) Confrontando as referidas vistorias e imagens, é possível analisar a pertinência do pleito autoral no que diz respeito aos danos materiais alegados.

Diante da patente omissão na detalhada vistoria de entrega, é de se acolher a impugnação do correquerido Armando a respeito da inexistência de gabinete na cozinha (item "05" de fls. 03 e fls. 18, 238 e 240) e porta no corredor (item "10" de fls. 04 e fls. 152, 193 e 237 – constata-se apenas a presença de batente). A título de comparação, saliento que na descrição dos banheiros há menção expressa aos "armarinhos" existentes (fls. 18 e 19).

Quanto aos defeitos constatados pela locadora na válvula hidra do banheiro e reparos no portão (itens "03" e "08" – fls. 03/04), verifico que não restaram suficientemente demonstrados nos autos. Tampouco se aplica o ônus do art. 373, inc. II, do CPC, pois nesse caso certamente configuraria prova diabólica.

No tocante às despesas com reparos nas paredes internas/externas e muro decorrentes de infiltração/umidade, entendo que o ônus não pode ser atribuído ao locatário, devendo haver o respectivo abatimento do cálculo apresentado. Isso porque a parte autora não logrou êxito em desqualificar o parecer apresentado às fls. 334/347, o qual concluiu se tratar de vício estrutural do imóvel, ressaltando sua idade e as tecnologias comumente empregadas na época de sua construção. Em verdade, o próprio laudo apresentado por Izolina parece corroborar essa conclusão: "(...) podem advir tanto por parte de infiltração das chuvas, como umidade do solo (...)" (fls. 53). Saliento que a mera presença de ar condicionado instalado pelo locatário não se mostra argumento crível a justificar a presença dos referidos "defeitos/vícios" em diversos pontos do imóvel (fls. 32/39, 41/42, 338/346), tampouco o agrupamento

de telhas e outros materiais (fls. 343).

Sobre as demais correções cuja necessidade apontou a parte requerente, entendo que colhem melhor razão, sendo indiscutível que o bem não foi restituído nas mesmas condições em que foi entregue. Destaco, nesse ponto, que o próprio demandado concorda com o pleito autoral no que diz respeito à substituição das 04 portas internas de madeira e reconstrução do telhado sobre o portão.

Os respectivos custos são inerentes à devolução do imóvel ao seu estado original, o que deveria ter sido, nos termos legais, imediatamente providenciado pelos réus. Contudo, não o fizeram, autorizando o autor, portanto, a fazê-lo e a ser indenizado por isso.

Não vinga a irresignação genérica quanto aos valores orçados pelo polo ativo (fls. 03/04 e 58/72), sobretudo por vir desacompanhada de contraprova. Não bastasse isso, tenho que não se mostram desarrazoados.”

Por fim, no que diz respeito ao pleito de lucros cessantes pela perda da chance de alugar o imóvel, inexistente comprovação segura do prejuízo financeiro, não cabendo indenização por danos presumidos.

Portanto, em que pesem as alegações recursais, a r. sentença deve ser mantida tal como lançada.

Ante o exposto, nego provimento aos recursos.

LUIZ EURICO
RELATOR