



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000376155

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016172-37.2023.8.26.0020, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ROSANGELA DE MARCHI, RITA CHIRALDI DE MARCHI e REGINA DE MARCHI BOTTON, é apelado JOSÉ AILTON DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 do relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 16 de abril de 2025.

FABIO TABOSA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelantes: Rosangela de Marchi, Rita Chiraldi de Marchi e Regina de Marchi Botton

Apelado: José Ailton da Silva

Apelação nº 1016172-37.2023.8.26.0020 – 6ª V. Cível F. R. Nossa Sra. do Ó (Capital)

Voto nº 31.325

Locação comercial. Demanda indenizatória. Vícios de conservação imputados às inquilinas. Sentença de procedência. Insurgência das rés. Cerceamento de prova. Inocorrência. Elementos instrutórios presentes nos autos suficientes ao julgamento de mérito, nos termos em que posta a controvérsia. Arguição de nulidade afastada. Descumprimento do dever de devolução do imóvel no mesmo estado de conservação do início da relação locatícia evidenciado. Laudos de vistoria inicial e final suficientemente detalhados e que evidenciam os danos listados no orçamento apresentado pelo proprietário. Insistência inócua das rés sobre o bom estado em si do imóvel, não sendo essa propriamente a discussão da demanda, mas sim os danos especificamente indicados na inicial, os quais não foram impugnados. Sugestão de realização de benfeitorias no imóvel alugado irrelevante, seja porque não interferentes sobre a outra questão, seja porque sequer devidamente individualizadas, seja porque tampouco seriam passíveis de indenização. Expressa exclusão contratual do ressarcimento por benfeitorias. Legalidade da disposição convencional em tal sentido, à luz da Súmula nº 335 do STJ. Demanda procedente. Sentença integralmente confirmada. Apelo das rés desprovido.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 150/158 julgou procedente demanda indenizatória tendo por base contrato de locação de bem imóvel para fins comerciais, de iniciativa do locador, fundada em vícios de conservação imputados às inquilinas, quando da devolução; considerou a MMª Juíza, para tanto, não terem as rés questionado especificamente os problemas indicados pelo autor na inicial, bem como estarem os danos demonstrados pelos laudos de vistoria inicial e final e pelas fotografias apresentadas. Reconheceu, outrossim, a obrigação das rés de restituição

do imóvel nas mesmas condições em que recebido, conforme indicado no contrato de locação, rejeitando a alegação quanto à existência de danos prévios no imóvel, ante a vistoria de entrada indicando ótimo estado de conservação. Rejeitou, ademais, a pretensão de abatimento com base em benfeitorias dadas por realizadas, entendendo pela incorporação dessas ao imóvel, nos termos da 6ª cláusula contratual. Em função disso, condenou as rés no pagamento do valor de R\$ 9.324,80 (nove mil, trezentos e vinte e quatro reais e oitenta centavos).

Apelam as rés (fls. 163/167), arguindo, inicialmente, cerceamento de defesa, dando como imprescindível a produção de prova testemunhal e pericial no imóvel, com a finalidade de demonstrar a inocorrência de mau uso ou falta de zelo e manutenção, bem como seu excelente estado de conservação por ocasião da devolução. No mérito, insistem tratar-se de imóvel antigo, com locação que teria durado mais de onze anos, de todo modo indicando inexistir prova nos danos ou de uso inadequado do bem. Reiteram, ademais, ter realizado melhorias no imóvel, como os balcões de alvenaria com acabamento de alto padrão, argumentando ter o imóvel sido restituído em condições melhores do que as do início da locação. Batem-se, em conclusão, pela reforma da r. sentença, com o julgamento de improcedência da demanda.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, com manifestação do apelado em contrarrazões no prazo legal (fls. 173/180).

É o relatório.

Não prospera o inconformismo.

Rejeita-se, de início, a arguição de cerceamento probatório.

É certo que a produção probatória não se rege por mero voluntarismo, mas pela verificação da pertinência dos fatos em relação ao litígio, de sua relevância e capacidade para interferir na solução de mérito e finalmente pela aptidão dos meios de prova propostos para o tratamento da matéria fática indicada.

No caso, a prova oral, que as rés dizem não ter tido oportunidade de produzir, era mesmo impertinente à luz dos elementos da controvérsia, mormente à luz do objeto apontado, qual seja, a discussão em torno da

adequada conservação do imóvel, questão a ser resolvida por elementos materiais de documentação, voltados à verificação objetiva das condições do prédio ao início e término da relação contratual.

De outra parte, quanto à prova pericial, embora possa, em tese, mostrar-se útil para semelhante verificação, em determinados casos, na espécie dos autos em nada auxiliaria, tendo em vista o tempo decorrido desde a saída das locatárias do imóvel; de resto, a prova documental dos autos - notadamente as fotografias e vistorias de entrada e saída - demonstram suficientemente os elementos necessários ao deslinde da matéria fática controvertida.

Igualmente sem razão as apelantes quanto ao mais.

Conforme corretamente indicado pela r. sentença, é inócua a insistência genérica das apelantes sobre o bom estado do imóvel em termos gerais, mesmo porque superada a assertiva pelos elementos em contrário apresentados pelo autor, devidamente discriminados e ilustrados fotograficamente a fls. 4/7.

E, quanto a eles, não houve qualquer insurgência das rés a respeito, limitando-se na defesa a afirmar o uso normal do bem e o bom estado de conservação, sem, contudo, negar a existência dos danos apontados pelo autor, tampouco questionando o valor dos orçamentos.

Acresça-se que a discussão, a rigor, vai além de meros danos, propriamente ditos (como furos em paredes, falta de pintura, falta de torneira, trincas e outros aspectos), mas envolve detalhe diferencial, em que a rigor tem razão o locador, consistente na necessidade de desfazimento de modificações feitas pelas inquilinas, voltadas à sua atividade, mas não desejadas pelo autor e incompatíveis com a estrutura inicial do imóvel; fala-se, aqui, sobretudo dos balcões de alvenaria que as rés fizeram, em meio ao salão, e em relação aos quais demanda o autor, de forma pertinente, o ressarcimento do custo de desfazimento e remoção do entulho.

Além do mais, a comparação dos laudos de vistoria inicial e final permite dizer terem as inquilinas efetivamente descuidado quanto aos pontos elencados, aspectos que não são, repita-se, impugnados em termos específicos pelas apelantes, a justificar o dever de reparação expressamente previsto na cláusula 19ª do instrumento contratual (fls. 20/210), ante a falta de devolução do imóvel nas mesmas condições em que recebido.

Não aproveita às rés, por derradeiro, as alegadas melhorias que teriam sido realizadas, as quais sequer foram devidamente individualizadas e tampouco seriam passíveis de indenização, haja vista a expressa exclusão contratual nesse sentido na cláusula 6ª (fl. 19). A respeito da validade de cláusula nesses moldes, por outro lado, é pacificamente reconhecida pelo C. STJ, inclusive com a edição de enunciado sumular sobre a matéria (nº 335).

Nesse sentido, preserva-se a solução adotada em Primeiro Grau. Ficam, em função desse desfecho, elevados os honorários advocatícios sucumbenciais a cargo das rés, à luz do art. 85, § 11, do CPC, de 15% (quinze por cento) para 20% (vinte por cento) do valor da condenação.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao apelo.

FABIO TABOSA

Relator