



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000380363

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008591-12.2024.8.26.0189, da Comarca de Fernandópolis, em que são apelantes MARDEN PHILIPPE MEDEIROS SILVA e MARIA EVANICE SOUZA MEDEIROS, são apelados ADRIANA APARECIDA DA SILVA e MARIA CONCEIÇÃO NOGUEIRA DA SILVA.

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) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 44008.

Apelação nº 1008591-12.2024.8.26.0189.

Comarca: Fernandópolis.

Apelantes: Marden Philipe de Medeiros Silva e outro.

Apelados: Adriana Aparecida da Silva e outro.

Juiz prolator da sentença: Marcelo Bonavolonta.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM FINALIDADE RESIDENCIAL. COBRANÇA. Sentença de procedência, para condenar os locatários no pagamento de indenização pelos reparos, bem como no pagamento correspondente a um mês de aluguel e acessórios, por ausência de aviso prévio de 30 dias da intenção de rescindir o contrato.

Alegada invalidade da vistoria de saída. Descabimento. Vistoria acompanhada de familiar do locatário, conforme expressamente autorizado por ele. Locatário que tinha ciência inequívoca acerca da data de realização da vistoria, mas deixou de comparecer ao ato, designando terceiro para essa finalidade. Vedação ao comportamento contraditório. Laudo de vistoria de saída assinado sem qualquer ressalva.

Responsabilidade do locatário pelos danos causados no imóvel, salvo aqueles decorrentes do desgaste natural. Locador que, de outra parte, responde pelos vícios ou defeitos anteriores à locação. Inteligência do art. 22, IV da Lei de Locações. Laudo de vistoria de entrada que constatou sinais visíveis de umidade em diversos cômodos do imóvel.

Avárias nos armários consistentes em manchas e sinais de umidade que não podem ser atribuídas ao locatário. Deterioração consequente do problema de umidade não sanado pelo locador. Demais danos, cujo reparo requer o locador, que devem ser cotejados a partir do laudo de vistoria de entrada. Impossibilidade de acolhimento de todos os pedidos iniciais de reparo. Pré-existência de determinadas avárias. Porta externa danificada por suposta ação de vândalos. Irrelevância. Locatário que responde pelos danos causados no imóvel até a data da efetiva entrega das chaves.

Cobrança um mês de aluguel e acessórios por ausência de aviso prévio de 30 dias da intenção de rescindir o contrato. Inteligência do art. 6º, parágrafo único, da Lei de Locações. Impossibilidade. Autores que receberam as chaves do

imóvel sem qualquer ressalva nesse ponto. Necessidade de observância da boa-fé objetiva. Aluguéis e encargos devidos somente até a entrega das chaves. Precedentes.

Sentença reformada. Recurso parcialmente provido.

Trata-se de pedido de cobrança julgado procedente pela respeitável sentença de fls. 223/225, cujo relatório se adota, para condenar os réus ao pagamento de R\$20.221,63, com os acréscimos legais, referente a aluguel, encargos locatícios (IPTU) e danos/prejuízos no imóvel. Aos réus incumbiu o pagamento das custas e despesas processuais, bem como os honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor da condenação.

Inconformados, **apelam os réus**, sustentando, em síntese, que o laudo de vistoria de saída deve ser assinado pelo locatário e por duas testemunhas, contudo, no presente caso, quem assinou o laudo foi a irmã do locatário, que possuía à época apenas 19 anos não tinha conhecimento das implicações do ato; que a irmã foi induzida a assinar o laudo de vistoria; que a vistoria ocorreu de forma unilateral e ilegal, uma vez que não foi realizada com a presença do locatário e com a sua assinatura; que não concordou com o relatório da vistoria; que recebeu o imóvel sem a pintura externa e com problemas de infiltração; que a pintura interna do imóvel já foi realizada; que as avarias dos móveis foram causadas pela infiltração e umidade pré-existentes; que a porta que dá acesso à piscina foi amassada por vândalos, e que, assim, não deve ser responsabilizado por danos a que não deu causa; que o autor não pode fazer cobranças relacionadas a um armário que foi descartado por decisão do proprietário; que o documento de fls. 184 comprova o pagamento realizado ao profissional que realizou a pintura interna do imóvel; que as poucas avarias existentes no imóvel consistem em desgaste natural pelo uso no tempo; que o proprietário é responsável pelos defeitos no imóvel anteriores ao contrato

de locação, assim como pelos vícios ocultos e pelos reparos estruturais e necessários à manutenção das condições de uso do imóvel; que a fotografia de fls. 189 comprova a existência de problema na estrutura do imóvel; e que os encontros realizados pelos estudantes na residência são irrelevantes, pois não comprovam os danos ou a sua causa. Requer, assim, a reforma da respeitável sentença (fls. 228/238).

Houve resposta (fls.247/252).

O apelante complementou o valor do preparo, conforme comprovante às fls. 255/258.

É o breve relato.

O apelo é de ser provido em parte.

Narra a petição inicial que, em 01/02/2022, as partes celebraram contrato de locação de imóvel residencial e que, em 30/11/2023, recebeu contato da irmã do locatário solicitando a rescisão da avença e o agendamento de vistoria de saída, com urgência. Após confirmar a legitimidade do pedido diretamente com o locatário, foi realizada a vistoria de saída no dia 01/12/2023, e o laudo foi devidamente assinado pela irmã do locatário, que acompanhou todo o procedimento. No dia 04/12/2023, o locatário recebeu da imobiliária o relatório contendo todos os reparos necessários no imóvel, contudo, o réu negou o pagamento. Segundo consta, o último aluguel pago pelos réus data de 06/01/2023, correspondente ao mês de novembro de 2023 e, embora o imóvel somente tenha ficado à disposição do locador em maio de 2024, os autores aceitaram, por mera liberalidade, cobrar somente o aluguel referente ao mês de dezembro de 2023 (R\$2.751,63) e a respectiva parcela de IPTU, no valor de R\$260, 63. Após realizar orçamentos com profissionais, os reparos foram estimados no valor de R\$17.470,00. Os autores pediram, assim, a

condenação do réu no pagamento do importe total de R\$20.221,63, a título de aluguéis e encargos do mês de dezembro de 2023 e ao valor dos reparos necessários no imóvel.

O pedido foi julgado procedente, nos termos mencionados, motivando a interposição do recurso.

E, respeitado o entendimento do Juízo a quo, a sentença comporta reparos.

De início, ressalte-se que a petição inicial foi devidamente instruída com o instrumento particular de contrato de locação de imóvel residencial (fls. 26/34); recibo de entrega de chaves datado de 01/12/2023 (fls. 51); laudo de vistoria de entrada (fls. 35/45); termo de vistoria de saída (fls. 52/101), cópia de conversas mantidas com o locatário e com a irmã do locatário (fls. 102/108); e orçamentos para reparos (fls. 109/118).

Ao contrário do que alegam os réus, porém, não restou devidamente comprovado o cumprimento de todas as suas obrigações, notadamente quanto à entrega do imóvel nas condições em que foi recebido, conforme compromisso assumido no item IV – 1 do contrato de locação (fls. 29), sendo de rigor anotar, ainda, que o locatário expressamente declarou ter concordado com o laudo de vistoria de entrada (fls. 45).

Em relação à vistoria de saída, o réu locatário não nega sua ausência, não lhe socorrendo a argumentação de que o ato teria sido realizado unilateralmente ou de que sua irmã – maior, civilmente capaz, além de possuir ensino superior incompleto (cursando) – teria sido induzida a assinar o laudo de vistoria, pois não tinha *conhecimento do que estava acontecendo* (fls. 231/232), a despeito de ter sido ela quem primeiro entrou em contato com o locador (fls. 102).

Neste particular, os autores trouxeram cópias de conversas evidenciando que agiram com diligência ao confirmar diretamente com o locatário a legitimidade do pedido de rescisão do contrato de locação e de realização de vistoria de saída feito pela irmã do locatário.

Com efeito, o autor tinha ciência inequívoca da data designada para realização da vistoria de saída e consentiu que a vistoria fosse acompanhada por sua irmã (fls. 103), que também ficou encarregada de entregar as chaves (fls. 51), uma vez que o réu já havia mudado de cidade.

A conduta do apelante, portanto, não se mostra compatível com a boa-fé objetiva, porquanto ofendeu a proibição quanto à adoção de comportamento contraditório depois de gerar na outra parte uma determinada expectativa.

Com efeito, o locatário não apenas deixou de comparecer na data da vistoria, como também expressamente autorizou que a vistoria de saída fosse acompanhada por terceiro, mas, agora alega, em seu benefício, que o ato foi irregularmente realizado.

Sobre o tema, pertinente a lição de **CRISTIANO CHAVES DE FARIAS** e **NELSON ROSENVALD**:

Pois bem, a proibição de comportamento contraditório (nemo potest venire contra factum proprium) é modalidade de abuso de direito que surge da violação ao princípio da confiança – decorrente da função integrativa da boa fé objetiva (CC, art.422). (...). A vedação de comportamento contraditório obsta que alguém possa contradizer o seu próprio comportamento, após ter produzido, em outra pessoa, uma determinada expectativa. É, pois, a proibição da inesperada mudança de comportamento

*(vedação de incoerência), contradizendo uma conduta anterior adotada pela mesma pessoa, frustrando as expectativas de terceiros. Enfim, é a consagração de que ninguém pode se opor a fato a que ele próprio deu causa. (...). Dessa noção conceitual, é possível retirar os elementos essenciais para a proibição de comportamento contraditório: i) uma conduta inicial; ii) a legítima confiança despertada por conta dessa conduta inicial; iii) um comportamento contraditório em relação à conduta inicial; iv) um prejuízo, concreto ou potencial, decorrente da contradição (**Direito civil - Teoria geral**, 8ª ed., Rio de Janeiro, Lumen Juris, 2009, p. 608-609) (realces não originais).*

Destarte, não há que se falar em laudo de vistoria de saída unilateral, tampouco se vislumbra vício de vontade ou elementos capazes de infirmar a validade do documento, o qual, ademais, foi assinado sem nenhuma ressalva.

Nesse sentido:

*APELAÇÃO. Ação de cobrança. Locação de imóvel residencial. **Sentença de procedência**. Irresignação da parte ré. Alegação de que não foram cobrados os dias de forma proporcional à entrega das chaves, de inexistência de danos materiais indenizáveis, bem como existência de acordo para isenção de multa e taxa de limpeza. Da análise da planilha acostada pela parte autora, fora efetuada cobrança de forma proporcional. **Danos materiais constatados**. **Ciência da recorrente da data e horário da realização da vistoria final, na qual não compareceu**. **Fotos e notas fiscais dos gastos de reparo devidamente juntados aos autos**. Ausência de comprovação de acordo de isenção de multa e taxa de limpeza, vez que acordo proposto por email (para resolução amigável e extrajudicial da celeuma) não fora aceito pela recorrente. Proposta*

*que não vincula o deslinde da presente ação de cobrança. Sentença mantida. Ratificação dos fundamentos da r. sentença. Art. 252 do RITJSP. Recurso desprovido. (TJSP; **Apelação Cível 1009974-58.2021.8.26.0309; Rel. João Baptista Galhardo Júnior; 28ª Câmara de Direito Privado; j. 19/09/2024**) (realce não original).*

*Apelação. Locação de imóvel residencial. **Ação de cobrança de valores despendidos com a reparação do imóvel. Vistoria final sem a presença do locatário, dos fiadores ou de quem os representasse. Notificação acerca da data de sua realização feita à pessoa que compareceu na administradora da locação, em nome do locatário, para entregar as chaves. Validade da notificação e ciência sobre a vistoria final que não é impugnada pelos réus.** Fiança que estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada por prazo indeterminado e que o imóvel não esteja mais sendo utilizado pelo locatário, exceto se o fiador notificar o locador acerca de seu interesse na exoneração da fiança (artigos 39 e 40, inciso X, da Lei 8.245/91). Recurso provido. (TJSP; **Apelação Cível 1002013-96.2017.8.26.0506; Rel. Ana Lucia Romanhole Martucci; 33ª Câmara de Direito Privado; j. 12/11/2020**) (realce não original).*

Considerando-se válidas as informações e fotografias constantes do laudo de vistoria de saída (fls. 52/101), a responsabilidade pelos reparos deve ser apurada mediante o devido cotejo das informações constantes do laudo de entrada.

A análise pormenorizada dos laudos, contudo, não permite atribuir ao locatário a responsabilidade por todos os reparos pretendidos pelo autor em sua inicial, uma vez que muitos das avarias alegadas eram pré-existentes ao contrato de locação ou são consequência de problemas estruturais com umidade, também pré-existente no imóvel.

Nesse particular, o artigo 22, inciso IV da Lei de Locações, expressamente dispõe que o locador é obrigado a responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

Em relação aos armários, constou do laudo de vistoria de saída:

Cozinha: 3- Armários com umidades e manchas;

Quarto/Suíte: 2 – Armário planejado de MDF com manchas e umidade;

Banheiro/Suíte: 1 – Armário MDF com marcas e umidade;

Quarto/Lado do banheiro: 1 – gaveta de correr travada com umidade na parte inferior;

Banheiro Social: 1 – Armário (fazer limpeza, manchas e sinais de umidade);

Quarto ao lado Cozinha: 2 – armário planejados MDF com manchas internas e umidade;

Suíte/Despejo: 3 – Guarda roupa com avarias (fls. 52/101) (realces não originais).

Assim, à exceção do armário localizado na suíte/despejo, percebe-se que todos os demais móveis possuem avarias relacionadas à existência de umidade.

E, diferentemente do que alegam os autores, o imóvel possuía problemas com umidade em diversos cômodos antes de ter sido entregue ao locatário, o que foi expressamente anotado no laudo de **vistoria de entrada**. É como se extrai do referido documento:

GARAGEM/ÁREA INTERNA: Forro: laje, alguns pontos com **marcas de infiltração**;

1º QUARTO/SUÍTE: Parede/Pintura: parede da janela com marcas de umidade, pintura nova sem avarias;

BANHEIRO/SUÍTE: Armário: portas e estrutura com descascados e estufados por conta da umidade, gavetas e interior conservados e limpos, puxadores sem avarias;

2º QUARTO/LADO DO BANHEIRO: Parede/Pintura: parede da janela com marcas de umidade, pintura nova sem avarias;

BANHEIRO SOCIAL: Armário: estrutura e lateral com descascados e estufados por conta de umidade, portas e gavetas e interior conservados e limpos, puxadores sem avarias;

SALA 2/FRENTE DA CASA: Parede/Pintura: Parede junto a lateral do corredor com marcas de umidade, pintura nova
(fls. 35/44) (realces não originais).

Com efeito, os cômodos denominados, no laudo de vistoria de saída, *Quarto/Suíte*; *Banheiro/Suíte*; *Quarto/Lado do banheiro* e *Banheiro Social* possuíam sinais visíveis de umidade, sendo que inclusive, os armários de ambos os banheiros já haviam sido afetados pela umidade existente no local.

De outra parte, não foram encontrados sinais visíveis de umidade na **cozinha** e no **quarto ao lado da cozinha**, todavia, é inegável que o imóvel possuía problemas estruturais com umidade, uma vez que não se limitava apenas a um local.

Assim, considerando que as manchas e marcas de umidade nos armários localizados na *cozinha* e no *quarto ao lado da*

cozinha possuem a mesma natureza das avarias dos demais móveis localizados no *Quarto/Suíte; Banheiro/Suíte; Quarto/Lado do banheiro e Banheiro Social*, é razoável concluir que todos possuem uma origem em comum: umidade pré-existente à locação.

Ademais, o locador possuía ciência inequívoca da existência desse problema estrutural, uma vez que expressamente constatado no laudo de vistoria de entrada, mas, mesmo assim, não adotou qualquer providência para impedir a deterioração do imóvel e dos bens no seu interior por ação da umidade ao longo do tempo. Destarte, não pode o locador exigir valores do locatário porque os armários estão com manchas e sinais de umidade, devendo arcar com as consequências da sua desídia.

Nesse sentido, inclusive desta Colenda Câmara:

Locação residencial. Ação movida pelo locatário visando a rescisão do contrato e a reparação de danos. Laudo pericial que atestou que o imóvel possuía falha na impermeabilização acarretando infiltração e umidade que ocasionaram os danos nos bens móveis. Vício oculto. Rescisão do contrato que ensejou o pagamento da multa contratual pelo Réu. Danos materiais comprovados. Dano moral configurado. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1003752-88.2022.8.26.0196; Rel. Pedro Baccarat; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 14/12/2023) (realce não original).

LOCAÇÃO RESIDENCIAL. Ação ajuizada contra o locatário para ressarcimento dos prejuízos causados ao imóvel durante o período de locação. Vistoria inicial que aponta diversos problemas no imóvel, entre os quais, pintura com manchas, pontos descascando, marcas de umidade e furos com buchas. Ausência de vistoria final. Autora que não logrou demonstrar que

os danos no imóvel decorreram do uso irregular do bem.

Fundamentos da sentença não infirmados. Improcedência mantida.

Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível

1003882-22.2019.8.26.0281; Rel. Milton Carvalho; 36ª Câmara de

Direito Privado; j. 02/05/2022) (realce não original).

*APELAÇÃO. Locação de imóvel residencial. Indenizatória por danos materiais e morais. Sentença de parcial procedência. Insurgência das partes. (I) Culpa do réu pela rescisão antecipada do contrato. **Obrigação do locador de entregar o bem em condições de habitabilidade (art. 22, I, da Lei n. 8.245/91). Imóvel impróprio ao uso a que se destinava em razão de diversas avarias (umidade, trincas, infiltração, mofo, paredes descascando, estufamento e exposição de reboco e dos ferros existentes no interior das paredes) decorrentes de vícios estruturais.** (II) Multa compensatória devida. Descumprimento contratual pelo réu evidenciado. Sentença reformada nessa parte. (III) Danos morais configurados. Transtornos que ultrapassaram o mero dissabor, impossibilitando a integral fruição do bem. Razoabilidade do volume reparatório fixado em R\$ 10.000,00. (IV) Pleito reconvenicional afastado. Cancelamento da distribuição da reconvenção por decisão não recorrida. (V) Compensação de valores entre as partes litigantes, vez que ao mesmo tempo credora e devedora uma da outra. Possibilidade. Exegese dos arts. 368 e 369 do CC. (VII) Ônus sucumbenciais. Decaimento do réu em maior parte dos pedidos. Inteligência do art. 86, parágrafo único, do CPC. Sentença reformada em parte. Recurso adesivo dos autores parcialmente provido, desprovido o do réu. (TJSP; Apelação Cível **1020553-69.2015.8.26.0602; Rel. João Baptista Galhardo Júnior; 30ª Câmara de Direito Privado; j. 30/10/2023)** (realce não original).*

Com efeito, inexistindo prova contundente de que os danos nos armários decorreram do uso irregular do bem, tendo em vista o inequívoco problema de umidade pré-existente no imóvel, não é possível responsabilizar o locatário pelos reparos desses móveis, à exceção do armário localizado na suíte/despejo, pois as avarias ali constatadas não se relacionam à existência de umidade.

Passando-se à análise dos demais danos apontados no laudo de vistoria de saída, cuja reparação pretendem os autores, tem-se que:

(i) **Sala 1 – Piso quebrado:** o piso apresentava desgastes de uso, alguns riscos e manchas na vistoria de entrada (fls. 36), mas estava conservado e não há informações sobre a existência de rachadura. Responsabilidade dos réus pelo reparo confirmada;

(ii) **Cozinha:** *Tomada desencaixada* que não era condição pré-existente (fls. 36); reponsabilidade dos réus pelos reparos confirmada;

(iii) **Banheiro/Suíte:** *Soquete, colocar o globo de vidro e vazamento no chuveiro* que não eram condições pré-existentes (fls. 37); reponsabilidade dos réus pelos reparos confirmada;

(iv) **Quarto/Lado do banheiro:** *Piso trincado* que era condição pré-existente (fls. 38); ausência de responsabilidade dos réus pelos reparos;

(v) **3º Quarto:** *tomada sem espelho* que já era condição pré-existente (*Tomada: 6 simples, 4 para telefone sendo 1 com cabo exposto*, fls. 38), ausente, portanto, a responsabilidade dos réus pelos reparos. Obrigação de colocar a *cortina de persiana* confirmada;

(vi) Banheiro Social: *Suporte de papel higiênico quebrado* que não era condição pré-existente (fls. 39); reponsabilidade dos réus pelo reparo confirmada;

(vii) Quarto ao lado Cozinha: *tomada com fios expostos sem espelho* que não era condição pré-existente (fls. 40); reponsabilidade dos réus pelo reparo confirmada;

(viii) Banheiro/Lado da cozinha: cômodo entregue com *proteção do suporte de papel higiênico e válvula de descarga com a proteção da frente* (fls. 41). Reponsabilidade dos réus pelos reparos confirmada;

(ix) Varanda/Saída da cozinha: cômodo entregue com pintura nova (fls. 41). Reponsabilidade dos réus pelo reparo confirmada;

(x) Despejo: *Vidro trincado e vitrô sem os trincos para fechar* que não eram condições pré-existentes (fls. 42); reponsabilidade dos réus pelo reparo confirmada;

(xi) Suíte/Despejo: Confirmada a reponsabilidade dos réus pelos reparos relacionados à *janela com dificuldade em abrir e fechar*, por não se tratar de condição pré-existente (fls. 43). Embora a vistoria de saída tenha indicado *pintura* como um problema do cômodo (fls. 89), não há fotos das paredes na saída que comprovem a existência de manchas, riscos ou outros defeitos de pintura (fotografias de saída às fls. 91/93). Considerando que não há nenhuma outra reclamação acerca da pintura nos demais cômodos no interior do imóvel, é verossímil a afirmação do réu de que os serviços foram realizados também na suíte/despejo, razão pela qual afasta-se a responsabilidade pelo pagamento de serviços de pintura nesse cômodo;

(xii) Banheiro Suíte despejo: Torneira e sifão que, na vistoria de entrada, apesar de apresentarem desgastes no metal, não possuíam avarias ou vazamentos (fls. 43). *Torneira quebrada* e *Sifão com vazamento* que, portanto, não eram condições pré-existentes; reponsabilidade dos réus pelos reparos confirmada;

(xiii) Área Gourmet: parede e balcão entregues com pintura nova, responsabilidade dos réus pela pintura confirmada. No laudo de vistoria de entrada não há informações sobre *banquetas* na área gourmet ou na área da piscina (fls. 44), portanto, não há o que indenizar;

(xiv) Área da piscina: área entregue com o suporte da mangueira no lugar e com *porta de metal* sem avarias (fls. 44). Reponsabilidade dos réus pelos reparos confirmada;

(xv) Frente: área entregue com pintura nova e cerca elétrica esticada (fls. 35). Reponsabilidade dos réus pelos reparos confirmada; e

(xvi) Garagem: *riscos e trincados nas soleiras* que era condição pré-existente (fls. 35); ausência de responsabilidade dos réus por esse reparo. Contudo, área entregue com pintura nova, sem buracos de ar-condicionado e com caixa de correio sem avarias, reconhecendo-se a responsabilidade dos réus nesse ponto.

Cumpre anotar que o locatário é responsável pelos danos no imóvel até a efetiva entrega das chaves do imóvel. Assim, a alegação dos réus de que a porta que dá acesso à área da piscina foi danificada pela ação de vândalos, não os exime de indenizar o locador pela avaria, pois não decorre do simples uso do imóvel no decurso do tempo.

Não obstante, o locatário também deverá arcar com o pagamento das despesas de serviços para **retirada de objetos, poda de mato alto e limpeza geral do imóvel**. A reclamação do locador em relação a *cama fora do local* no quarto ao lado do banheiro não demanda qualquer despesa, já que se trata de condição facilmente ajustável.

Aliás, não se ignora que o locatário pagou por serviços de pintura. Conforme se observa do laudo de vistoria de saída, o locador apontou a necessidade de pintura **somente no exterior do imóvel** (garagem, frente, área gourmet e varanda/saída da cozinha) e **na suíte/despejo**, sendo certo que o locatário admite não ter providenciado a pintura externa do imóvel, e que fora afastada a necessidade de repintar a suíte/despejo, pelos motivos acima mencionados.

No que diz respeito à cobrança de aluguel e acessórios em dezembro de 2023, com razão os apelantes.

O Juízo da causa considerou como devido o aluguel do mês de dezembro de 2023 ao fundamento de que:

O imóvel foi desocupado em novembro de 2023 (fls. 02 e 145).

*Dispõe o artigo 6º da Lei nº 8.245/91 que “o locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, **com antecedência mínima de trinta dias**”.*

Na ausência do aviso, pode o locador exigir a quantia correspondente a um mês de aluguel e demais encargos (art. 6º, parágrafo único, Lei nº 8.245/91).

Sob essa perspectiva, é forçoso reconhecer que o locatário não cumpriu com a obrigação de notificar por escrito previamente a parte requerente, o que torna legítima a cobrança do aluguel vencido em dezembro de 2023 e despesa de IPTU (fls. 224) (realce no original).

Mas, respeitado o entendimento do Magistrado *a quo*, o locatário deve responder apenas pelos aluguéis vencidos até a data de entrega das chaves.

A despeito de o contrato de locação entre as partes ter estipulado que o locatário deve notificar sobre a intenção de rescindir o contrato com 30 dias de antecedência (item IV, 2, fls. 30), na forma do artigo 6º, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91, no presente caso, os autores receberam as chaves no dia 01/12/2023, conforme documento de fls. 51, de onde constou somente que *Já foi feito a vistoria, **falta comparar as fotos, verificar reparos, água e luz, para finalizar a locação*** (realce não original). **sem qualquer ressalva quanto à obrigação de pagamento de quantia correspondente a um mês de aluguel, diante da ausência de notificação prévia.**

Assim, o locador gerou na outra parte a **justa expectativa** de que a locação estaria devidamente encerrada após *comparar as fotos, verificar reparos, água e luz*, o que o impede de, agora, cobrar aluguel e os acessórios, alegando que não foi dado aviso prévio, sob pena, inclusive, de enriquecimento sem causa.

E, em todos os negócios jurídicos, *Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé* (artigo 422 do Código Civil), inadmitindo-se a adoção de comportamento contraditório, por violar a boa-fé objetiva.

Impõe-se, assim, o desacolhimento do pedido inicial de cobrança do aluguel e dos acessórios referentes ao mês de dezembro de 2023.

Nesse sentido:

*LOCAÇÃO. CONSIGNAÇÃO DE CHAVES. Desajuste entre as partes que justificou o manejo desta demanda. **Sentença que reconheceu os efeitos liberatórios em favor do autor desde o término do prazo da notificação de denúncia. Descabimento. É a entrega das chaves do imóvel que põe fim à relação locatícia, sendo devidos o aluguel e os encargos proporcionais até o dia anterior.** Termo final que, neste caso, equivale à data do depósito das chaves em juízo. Orientação do STJ, da Corte e desta Câmara. Acolhimento do pedido alternativo que chancela a original disciplina da sucumbência. Recurso parcialmente provido. (TJSP; **Apelação Cível 1092989-04.2020.8.26.0100; Rel. Ferreira da Cruz; 28ª Câmara de Direito Privado; j. 28/10/2022**) (realce não original).*

*APELAÇÃO. Ação de cobrança. Contrato de locação não residencial. Respeitável sentença de procedência. Inconformismo das locatárias parcialmente acolhido. CONTESTAÇÃO. Tempestividade. Citação por carta. Início do prazo para contestar que é excluído da contagem. Inteligência dos artigos 231, I e 224, do Código de Processo Civil. RESCISÃO ANTECIPADA DA LOCAÇÃO. Culpa das locatárias, ora recorrentes. Denúncia manifestada após notificação para regularização dos aluguéis. MULTA COMPENSATÓRIA. Penalidade devida. Previsão contratual equivalente a três aluguéis, calculada proporcionalmente ao tempo restante. **AVISO PRÉVIO. Descabimento da indenização. Entrega das chaves anterior à data informada. Imóvel desocupado e disponível. Cobrança que implicaria enriquecimento sem causa.** REVOGAÇÃO DOS DESCONTOS. Cobrança das diferenças dos aluguéis, em razão da rescisão antecipada. Hipótese idêntica à incidência da multa compensatória. Bis in idem configurado. Exclusão da verba. **RECURSO PARCIALMENTE***

**PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1109086-11.2022.8.26.0100;
Rel. Dario Gayoso; 27ª Câmara de Direito Privado; j. 10/09/2024)
(realce não original).**

De rigor, portanto, a reforma da respeitável sentença recorrida, para **afastar a condenação dos réus no pagamento do aluguel e acessórios de dezembro de 2023**, que totalizam a quantia de R\$ 2.751,63; bem como para **restringir a indenização por danos materiais aos itens específicos cuja responsabilidade dos réus pelo reparo foi reconhecida**, nos exatos termos da fundamentação, observando-se que o valor a ser pago deverá ser apurado em liquidação de sentença.

Por fim, ante o provimento parcial do recurso, reforma-se a distribuição da sucumbência, de modo que seja proporcional, na forma do artigo 86 do Código de Processo Civil, com custas e despesas processuais repartidas igualmente entre as partes (50% para cada), com honorários advocatícios em favor do patrono dos réus fixados em 10% do valor da causa e, em favor do patrono dos autores, igualmente em 10% do valor da causa, em atenção aos critérios previstos no §2º do artigo 85 do Código de Processo Civil.

Por tais fundamentos, ***dá-se parcial provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator