



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000394895

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010184-51.2023.8.26.0047, da Comarca de Assis, em que são apelantes ANTÔNIO SAMUEL CAMILO DA SILVA e JHONATAN PORTE DE SOUZA, é apelada ANGELA MARIA GUIMARÃES KUINDIG.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1010184-51.2023.8.26.0047

Comarca: Assis - 3ª Vara Cível

Apelantes: Antônio Samuel Camilo da Silva e outro

Apelada: Angela Maria Guimarães Kuindig

Juiz de origem: Andre Luiz Damasceno Castro Leite

VOTO nº 6126

APELAÇÃO - Locação residencial - Resolução contratual c/c perdas e danos - Incêndio no imóvel locado - Sentença de parcial procedência - Inconformismo dos réus, locatário e fiador - Não acolhimento - Locatário que abandonou o imóvel no curso da relação, nele deixando sua ex-companheira, sem, contudo, comunicar ao locador, como lhe incumbia, mercê do disposto no art. 12, §1º, da Lei nº 8.245/91, e na cláusula contratual em igual sentido - Dever de indenizar que, nas circunstâncias, subsiste, ainda que o incêndio tenha sido levado a cabo pelo novo parceiro de sua ex-companheira, porque era sua a obrigação de restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal - Aplicação do art. 23, III, da lei do inquilinato, replicado em contrato - Responsabilidade solidária do fiador, firme em cláusula contratual - Precedente desta C. Câmara - Extensão do dano suficientemente demonstrada e não impugnada - Sentença mantida - RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 216/224, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial.

Fê-lo, o ilustre Magistrado, à consideração de que era dever do locatário e do fiador entregar o imóvel nas mesmas condições em que locado. Resolveu o contrato e impôs aos réus o pagamento de indenização por danos emergentes e lucros cessantes.

Eles apelam a fls. 227/235, alegando que o incêndio no imóvel

foi causado por terceiro alheio à relação locatícia, a romper o nexo de causalidade. Disseram que à época do fato o imóvel estava sob a posse exclusiva de Everane de Lima Sales, ex-companheira do locatário e que se relacionava com José Patrício, o responsável pelo incêndio. Defenderam que o caso não é de responsabilidade objetiva. Colacionaram julgado. Arguiram a ilegitimidade do fiador. Pediram o provimento do recurso.

Contrarrazões a fls. 243/248.

Em juízo de admissibilidade, anoto que o recurso é tempestivo e foi regularmente processado.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De saída, defiro a gratuidade de justiça aos réus, diante dos documentos de fls. 236/240.

Ilegitimidade passiva é certo que não há, porquanto o fiador anuiu ao contrato. Eventual exclusão de responsabilidade pelo ocorrido diz com o mérito, que passo a analisar.

É tranquilo nos autos que as partes mantiveram a relação locatícia estabelecida pelo contrato de fls. 21/28.

O negócio foi extinto pela sentença e não encontra resistência recursal.

Cinge-se o propósito do recurso a excluir a responsabilidade dos réus, locatário e fiador, pelo pagamento das indenizações por danos emergentes e lucros cessantes.

Mas razão não lhes assiste, respeitosamente.

Cediço 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” (grifou-se), a teor do disposto no art. 23, inc. III, da Lei n.º 8.245/91.

Para além de positivada, a prescindir de reprodução no contrato de locação¹, essa obrigação constou expressamente da avença, como se deduz da cláusula 16, “c” (fl. 24).

Assim, pela lei e pelo contrato, competia ao locatário restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

Todavia, não foi o que sucedeu, como provam os documentos de fls. 29/49 e como está incontroverso nos autos.

E a responsabilidade pelo ressarcimento dos danos recai mesmo sobre ambos, locatário e fiador.

Sobre o locatário porque, ainda que não mais ocupasse o imóvel, lá deixando somente sua ex-companheira, não se exonerou do cumprimento de relevante obrigação locatícia, ao deixar de comunicar sua saída ao locador, tal qual lhe impunham o art. 12, §1º, da lei do inquilinato, e a cláusula 16, “k”, do contrato (fl. 25).

Para que esteja apta a produzir os seus efeitos, perante o locador, é indispensável que a sub-rogação, nos casos previstos nos artigos 11 e 12, seja a ele comunicada, e por escrito².

Outrossim, recai sobre o fiador por sua natureza de obrigação locatícia, valendo anotar que o garantidor expressamente assumiu a responsabilidade solidária e renunciou ao benefício de ordem (cláusulas 23 a 25, fl. 26).

É dizer que, dadas as circunstâncias, o fato de terceiro, contra

¹A Lei do Inquilinato comentada / Sylvio Capanema de Souza. – 10.ª ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017, pág. 131.

²Op. Cit., pág. 45.

quem têm direito de regresso, em nada lhes aproveita.

Os danos, tanto os emergentes quanto os lucros cessantes, não foram especificamente impugnados, de modo que é desnecessário alongar o debate a respeito da extensão da quantia.

Cito precedente desta C. Câmara para caso parelho:

“APELAÇÃO CÍVEL. Ação de indenização por danos materiais. Incêndio criminoso no imóvel locado. Sentença de improcedência fundada em fato de terceiro, hipótese de excludente de responsabilidade da locatária e, conseqüentemente, da fiadora-ré. Insurgência do locador. Ainda que a locatária não tenha causado o evento danoso subsiste o dever de reparar os danos verificados no imóvel provocados por seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos. Responsabilidade objetiva da locatária por fato de terceiro. Obrigação da inquilina de restituir o bem no estado em que o recebeu estabelecida expressamente no contrato de locação. Inteligência do art. 23, III e V, da Lei 8.245/91. Fiadora que se obrigou solidariamente à locatária no cumprimento das disposições contratuais, renunciando o benefício de ordem disposto no art. 827 do Código Civil. Responsabilidade da fiadora-apelada evidenciada. Precedentes. Extensão do dano demonstrada por orçamento idôneo. Período de sete meses estipulado para a reforma para fins de cálculo de lucros cessantes que se demonstra razoável. Apelada que não produziu contraprova que pudesse infirmar ou colocar em dúvida as produzidas pelo apelante. Condenação da fiadora a reparar os danos causados. Sentença reformada. Honorários fixados. RECURSO PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1000966-49.2024.8.26.0407; Relator (a): Eduardo Gesse; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 2ª



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Vara; Data do Julgamento: 27/11/2024; Data de Registro: 27/11/2024).

É o quanto basta.

Pelo exposto, **meu voto nega provimento ao apelo, nos termos explicitados.**

Ante a manutenção do resultado, majoro os honorários advocatícios, fixando a verba devida pelos apelantes em 12% sobre o valor da condenação, nos termos preconizados no § 11, do art. 85, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade de justiça.

MICHEL CHAKUR FARAH
Relator