



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000406011

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017759-67.2023.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que é apelante HUMBERTO JOSE TICIANELLI (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados IMBOLIÁRIA BOM LAR LOCAÇÃO LTDA, LUÍS ANTONIO KUHL, MARIA ANGELINA FINOTTI KUHL, CLAUDIA LENCIONI KUHL e JOSÉ ROBERTO KUHL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

JOÃO ANTUNES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 28.192

APELAÇÃO Nº: 1017759-67.2023.8.26.0320

COMARCA: LIMEIRA – 4ª VARA CÍVEL

JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: DR. PAULO HENRIQUE STAHLBERG NATAL

APELANTE: HUMBERTO JOSE TICIANELLI

APELADO: LUÍS ANTÔNIO KUHL E OUTROS

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. LOCAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL C/C COBRANÇA DE MULTA. RECURSO IMPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Ação de rescisão contratual c/c cobrança de multa. Sentença de improcedência. Irresignação do autor.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em apurar a existência de vícios ocultos no imóvel objeto de locação comercial celebrada entre as partes.

III. Razões de Decidir

3. Ausência de comprovação da ocorrência dos alegados vícios ocultos. Necessidade de produção de perícia judicial. Ônus da prova que não se desincumbiu o autor.

IV. Dispositivo

4. Recurso desprovido.

A r. sentença de fls. 358/361, cujo relatório adoto, julgou improcedente a ação de rescisão contratual c/c cobrança de multa contratual movida por *Humberto Tose Ticinelli* contra *Luís Antônio Kuhl e Cláudia Lencioni Kuhl*, condenando o autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados no percentual de 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade processual concedida.

Inconformado, recorre o autor (fls. 364/371), buscando a inversão do julgado. Diz que os vídeos trazidos a fls. 326 não comprova que na época da locação o encanamento estava entupido e muito menos que foi o locatário o responsável pelo entupimento. Alega que da análise das fotografias, constata-se que grande parte do alagamento ocorria no salão principal, o que não poderia ter sido ocasionado em decorrência do entupimento do encanamento, uma vez que localizado na parte dos fundos do imóvel. Aduz que o desacordo comercial entre o recorrente e a sua franqueadora, bem como o arrependimento da locação, não descaracteriza o estado precário do imóvel. Sustenta que nunca recusou a visita de profissional enviado pela imobiliária, contudo, necessário que este compareça período de disponibilidade do autor. Discorre sobre a matéria debatida, requerendo o provimento do recurso e, subsidiariamente, seja o julgamento convertido em diligência com o regular retorno dos autos para a instrução probatória.

Contrarrazões a fls. 375/410.

É o relatório.

O autor lança bases na alegação de que em 05/06/2023 celebrou contrato de locação comercial do imóvel localizado na rua Santa Cruz, 1186, centro, cidade de Limeira, pelo prazo de 36 meses. Diz que realizada a vistoria do imóvel,

houve concordância do requerente, porém, ao dar início às instalações do estabelecimento no local, constatou a presença de inúmeros vícios ocultos que tornavam o local impróprio. Dentre estes vícios, destaca a falta de 15 telhas no telhado, bem como, durante as chuvas o imóvel apresentava inúmeras infiltrações, além de ficar completamente alagado. A par disso, ingressou com a presente demanda.

A matéria controvertida **cinge-se em apurar eventual vício oculto no imóvel objeto da locação comercial celebrada entre as partes.**

Pois bem.

A irresignação do recorrente não merece guarida.

De início de se observar que o autor não detalhou a existência de outros vícios ocultos, a não ser pela falta de 15 telhas no telhado do imóvel e as supostas infiltrações.

Neste sentido, os alegados vícios ocultos não restaram comprovados pelo autor.

Note-se que do laudo de vistoria de entrada acostado a fls. 299/303, com o qual o locatário concordou com seus termos, consta expressamente que *“em havendo verificação de problemas estruturais como infiltração, vazamento, rachadura, entre outros, não especificados nesse laudo, **obriga-se o locatário, a qualquer tempo, a comunicar a administradora para adoção das providências necessárias**”*. destaquei

Entretanto, do que se verifica dos autos, a não ser pela notificação genérica trazida a fls. 28/29, datada de 15/10/2023, não há qualquer comunicado feito pelo locatário à administradora quanto aos defeitos ocultos narrados na inicial.

E não é só.

Apesar do autor alegar que no telhado faltavam 15 telhas e que durante as chuvas o imóvel apresentava inúmeras infiltrações, do que se observa dos vídeos trazidos na inicial, notadamente pelo último, a entrada de água no salão não se deu pelo telhado, mas sim pela parte externa, o que vai de encontro com a afirmação do recorrente.

Para o deslinde da questão era necessário a realização da prova pericial de modo a se constatar se havia os alegados “vícios ocultos” e, neste sentido, o autor não se interessou, deixando o seu prazo para especificação de provas decorrer *in albis* (fls. 353 e 357), não podendo fazê-lo agora em sede recursal.

Diante deste panorama, não tendo o autor-apelante se desincumbido do ônus da prova, nos termos do art. 373, I do Código de Processo Civil, a improcedência da ação era mesmo de rigor.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso.

JOÃO ANTUNES
Relator