



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000412077

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000134-08.2024.8.26.0248, da Comarca de Indaiatuba, em que são apelantes WASHINGTON DOS SANTOS VERONICO e MARIO SÉRGIO SILVA PERES FILHO, é apelado CARLOS EVANDRO FERNANDES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 8393

Apelação Cível: 1000134-08.2024.8.26.0248

Apelante: Washington dos Santos Veronico e outro

Apelado: Carlos Evandro Fernandes

Origem: Foro de Indaiatuba – 5ª Vara Cível

MM. Juiz: Thiago Mendes Leite do Canto

**APELAÇÃO. COBRANÇA DE DÉBITOS
LOCATÍCIOS E ENCARGOS.**

Respeitável sentença de parcial procedência.

Inconformismo dos requeridos. Sustentam que desocuparam o imóvel antes da entrega das chaves, que foi obstada por recusa da imobiliária. Apresentam contrato de locação de outro imóvel com data de início correspondente a alegada desocupação.

Apelantes não comprovaram a desocupação do imóvel na data alegada, nem a recusa da imobiliária em receber as chaves. Novo compromisso locatício que não comprova desocupação e entrega do imóvel nas condições devidas.

Termos de vistoria de entrada e saída assinados e com veracidade inabalada. Validade.

Documentos apresentados pelo autor corroboram a rescisão contratual em 30/05/2021, quando o imóvel estaria em condições de entrega. Encargos devidos até essa data. Necessidade de reparos e nova pintura não elidida pelos elementos dos autos, justificando as despesas cobradas.

RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra respeitável sentença que julgou parcialmente procedente ação de cobrança de débitos locatícios condenando os requeridos ao pagamento dos aluguéis dos meses de dezembro de 2020 a maio de 2021, parcelas de "IPTU" vencidas nos meses de março, abril, maio e junho de 2021, e contas de consumo de águas vencidas no período de abril a maio de 2021, no montante de R\$10.147,54, acrescidos da multa contratual de 10% sobre o valor do débito e despesas com a manutenção do imóvel, no valor de R\$2.105,00. Afastou apenas a pretensão de pagamento, em duplicidade, dos honorários advocatícios (p. 134/138).

Inconformados, os requeridos/locatários interuseram recurso de apelação (p. 141/150), sustentando que na verdade haviam desocupado o imóvel desde 19/03/2023 quando passaram a residir em outro imóvel, conforme contrato de locação posterior. Insistem que a imobiliária se recusava a receber as chaves do imóvel, que já não mais ocupavam desde 19/03/2021. Pretendem abatimento dos aluguéis, conta de água e "IPTU", referentes aos meses de abril e maio de 2021 e aos 12 (doze) dias de março de 2021, pois não mais habitavam o imóvel, bem como, "IPTU" de junho de 2021. Asseveram que o documento de páginas 36 prova que a pintura do imóvel foi realizada, visto que consta seu refazimento; que deixaram o imóvel limpo, mas a faxina realizada posteriormente pelo apelado deveu-se a nova pintura realizada em 14/06/2021. Quanto aos reparos, defendem que o apelado/locador não comprovou a real necessidade de troca dos itens indicados e que o laudo inicial de vistoria já apontava itens danificados, como os porta-toalhas e puxadores de janela. Pugnam pelo afastamento da multa por não ter havido qualquer tipo de infração contratual (p. 141/150).

Contrarrazões pela manutenção da sentença (p. 154/163).

É o relatório.

V O T O.

Recurso tempestivo. Dispensado o recolhimento do preparo por serem os apelantes beneficiários da gratuidade da justiça.

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal.

O recurso não comporta provimento.

É inconsistente a narrativa dos apelantes de que haviam desocupado o imóvel desde 19 de março de 2021.

O novo contrato não comprova exatamente que o imóvel já estaria desocupado; tampouco, entregue nas condições devidas.

Além disso, não trazem prova de que a imobiliária se recusou a receber as chaves do imóvel no tempo que alegam ser o devido.

Por outro lado, o requerido apresenta documentos que corroboram com a afirmação de que a rescisão contratual se deu em 30/05/2021.

Em 29/04/2021 foram entregues as chaves pelos apelantes, conforme termo de “devolução de chaves pelo locatário” (p. 18), com ressalva de que se fosse preciso algum reparo no imóvel o aluguel seria cobrado até sua realização e conclusão conforme cláusula contratual 7.6 (p. 12).

Após a vistoria final, em 11/05/2021 os locatários foram avisados

dos reparos pendentes, tendo em 19/05/2021 procedido a retirada das chaves para os reparos, conforme documento de página 36.

Ocorre que não procederam devidamente os reparos indicados, tendo o autor que providencia-los por conta própria, conforme comprovado pelos recibos de páginas 40/42, o que foi concluído apenas em 30/05/2021.

Em relação ao documento de página 36 de aviso das pendências e manutenção do contrato, bem apontou o MM. Juiz:

“Não fosse só, oportuno salientar que a alegação dos réus de que desconhecem a assinatura aposta no documento de fls.36 não se sustenta, porquanto se assemelha àquelas apostas na procuração, declaração de hipossuficiência e contratação de nova locação (fls. 106, 107 e 113).

Além disso, observo que referido documento indica que as chaves do imóvel foram retiradas para realização dos reparos, o que não foi impugnado pelos réus, e que ele não arguíram a falsidade do documento, de maneira que o documento deve ter sido como válido.”

Ademais, em sede recursal, não rechaçam tal conclusão, de modo que a validade do referido termo resta inabalada.

Quanto à pintura do imóvel, é incontroverso que os apelantes a realizaram, mas o apelado a refez, tendo avisado os locatários dessa demanda ainda no termo de página 36. Ademais, do referido documento se extrai que, em tese, as chaves foram retiradas para cumprimento da obrigação em 19/05/2021.

Considerando a admissão tácita dos locatários ao assinar o documento e que o apelado desembolsou quantia para executar o serviço (p. 42), sem garantia de reembolso, é razoável reconhecer que havia mesmo necessidade de refazimento da pintura. Assim, competia aos locatários requeridos demonstrar, ao menos por meio de fotografias, que a primeira pintura teria sido realizada de maneira adequada, o que ocorreu.

Sendo necessária a nova pintura, por desídia dos locatários, é decorrência lógica a necessidade da nova limpeza, cujo custo também foi desembolsado pelo locador (p. 45). Logo, devido o ressarcimento.

Não há fundamento para afastar a obrigação de pagar os encargos de "IPTU" e consumo de água vencidos em junho/2021, pois se referem a cobranças do mês de maio/2021, ocasião em que os locatários ainda estavam na posse do imóvel (p. 25/32).

No tocante aos itens substituídos, também não prospera a alegação dos locatários de que não foi comprovada real necessidade da troca. Isto porque a vistoria inicial e final do imóvel foram assinadas pelas partes e nada infirmou a veracidade de tais documento. Quanto ao porta-toalhas e o puxador de janela mencionados especificamente, embora não estivessem em seu estado perfeito na



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

vistoria inicial (p. 33/34), serviam às suas finalidades, enquanto na vistoria final (p. 36) se encontravam inutilizáveis.

Por fim, verificado o atraso no pagamento de aluguéis é devida a aplicação de multa contratual de 10% do montante destes a cargo dos locatários, conforme disposição da cláusula 3.5 do contrato de locação (p. 9).

Portanto, é legítima a cobrança dos aluguéis e encargos referentes ao período de início da inadimplência até a data da efetiva rescisão contratual, em 30/05/2021, ressarcimentos pelas despesas com a manutenção do imóvel e multa contratual de 10% sobre os aluguéis atrasados, como constou da sentença.

Nesse contexto, **pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

Sem espaço para majoração dos honorários advocatícios de sucumbência, pois já foram arbitrados pelo MM. Juiz, ao grau máximo (20% do montante da condenação) conforme previsto na regra do artigo 85 § 2º, do Código de Processo Civil, observada a suspensão da exigibilidade, como estabelece o artigo 98 §§ 2º e 3º, do mesmo código.

Considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas 211 do Superior Tribunal de Justiça e 282 do Supremo Tribunal Federal).

DARIO GAYOSO

Relator