



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414145

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025591-38.2023.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que é apelante ISIS FRUTUOSO DE OLIVEIRA MORAIS, são apelados BRUNNA DE SOUSA FREIRE, VICTOR CALHEIROS VEECK, MARIA DE FATIMA CALHEIROS VEECK e PEDRO VEECK NETO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E ANDRADE NETO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

J.B. PAULA LIMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1025591-38.2023.8.26.0196

Comarca: Franca – SP (3ª Vara Cível)

Apelante: Isis Frutuoso De Oliveira

Apelados: Brunna De Sousa Freire E Outros

Voto nº 31.936

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO INDENIZATÓRIO.

1. A autora insurgiu-se contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos em ação de cobrança, condenando os réus a indenizar valores referentes a energia elétrica e seguro incêndio. A apelação busca a reforma da sentença quanto à responsabilidade dos locatários por danos no imóvel locado; 2. Recorrente que não apresentou laudo de vistoria de entrada e o laudo de saída foi elaborado unilateralmente, sem participação dos locatários, limitando-se a indicar genericamente a necessidade de reparos. A ausência de vistoria conjunta com o locatário impede a comprovação de danos causados pelo mau uso do imóvel durante a locação. Perícia judicial inconclusiva quanto à existência e origem dos danos devido à repintura realizada pela locadora.

Recurso desprovido.

Trata-se de apelação contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na ação de cobrança, condenando os requeridos a indenizar a autora da quantia de R\$ 52,87 a título de energia elétrica e R\$ 27,07 a título de seguro incêndio, ambos corrigidos monetariamente desde os respectivos vencimentos e juros

legais de mora de 1% ao mês a partir da citação (artigo 240 do CPC). Os réus arcaram com 20% a título de honorários contratuais sobre a soma atualizada dessas quantias.

Em razão da sucumbência na maior parte do pedido, a autora suportou o pagamento das despesas processuais, honorários periciais e honorários advocatícios aos patronos dos réus no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), fixados nos termos do art. 85, §8º, do CPC.

Apela a autora (fls. 215/220) defendendo a reforma da sentença para condenação dos réus a pagar o valor de R\$ 4.792,00 correspondente às manutenções no imóvel apontadas no laudo de vistoria. Alega que o laudo (fls. 37/39) relaciona reparos necessários, a maioria referente a pinturas, e que é obrigação do locatário entregar o imóvel nas mesmas condições recebidas. Argumenta que apenas realizou a pintura do imóvel para locá-lo novamente, conforme informação constante do laudo pericial.

Contrarrrazões às fls. 226/230, pela manutenção da sentença recorrida.

Sem oposição ao julgamento virtual

É o relatório.

A apelante insurge-se contra decisão que julgou parcialmente procedente os seus pedidos iniciais, nos seguintes termos:

“Nos autos inexistente prova quanto aos pontos controvertidos fixados na decisão saneadora de fls. 154/155, que, repito: os danos apontados pela autora como existentes no imóvel referido na inicial; a origem dos danos: se pelo uso normal ou anormal da coisa, confrontando com a vistoria realizada pela imobiliária e valor para reparação.

É que o imóvel locado foi repintado antes da vistoria pelo Sr. Perito, o que impossibilitou e impossibilita a comparação do real estado do imóvel recebido pelos requeridos no momento da locação com o estado em que foi devolvido - desocupado.

Diante deste quadro, é de afirmar já agora raciocinando em termos de direito posto, na conformidade com o art. 373, I, do Novo Código de Processo Civil, que incumbia à parte que ajuizou a demanda a prova do fato constitutivo de seu direito, princípio esse que configura sedimentação do velho brocardo adveniente do direito romano, segundo o qual “actore incumbit probatio”.

[...]

Dessa forma, por tudo o que foi explicado, impossível dar-se provimento ao pedido inicial no tocante ao pedido de condenação dos requeridos pelos eventuais gastos com a reforma do imóvel no valor pretendido de R\$ 4.782,90.

[...]

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados por ISIS FRUTUOSO DE OLIVEIRA MORAIS em face de BRUNNA DE SOUSA FREIRE, VITOR CALHEIROS VEECK; PEDRO VEECK NETO e MARIA DE FATIMA CALHEIROS VEECK condeno os requeridos a indenizar a autora da quantia de R\$ 52,87 a título de energia elétrica, R\$ 27,07 a título de seguro de incêndio, ambos corrigido monetariamente desde os respectivos vencimentos e juros legais de mora de 1% ao mês a partir da citação (artigo 240 do CPC) e 20% (vinte por cento) a título de honorários contratuais sobre a soma atualizada das quantias de energia elétrica e seguro anteriormente mencionadas; e, por conseguinte, JULGO EXTINTO O PROCESSO, com resolução de mérito, o que fundamento no art. 487, I, do CPC.

Ante a sucumbência recíproca, como a parte ré sucumbiu em parte mínima do pedido, responderá a parte autora, por inteiro, pelas despesas processuais, honorários periciais e honorários advocatícios (art. 86, parágrafo único, do NCPC), que fixo em R\$ 2.000,00 (dois mil reais) consoante dispõe o art. 85, par. 8º, do CPC, considerando as regras previstas no par. 2º do mesmo dispositivo legal, em favor da parte vencedora (parte ré).”

Como se extrai das razões recursais, a apelante busca a reforma da sentença apenas no tocante à responsabilidade dos locatários quanto aos alegados danos no imóvel locado, no valor de R\$ 4.792,00.

Alega que, após a saída da locatária, foi realizada vistoria no imóvel (fls. 37/39), contatando a necessidade de diversos reparos de obrigação da apelada, principalmente no que concerne pintura dos cômodos.

É cediço constituir obrigação do locatário restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal (artigo 23, III, da Lei 8.245/1991).

Conforme leciona Maria Helena Diniz:

“(...) É justo que não responda pelos desgastes provenientes do uso normal ou adequado do imóvel que lhe foi alugado para ser utilizado, pois do uso diário pequenas alterações poderão ocorrer. Se houver necessidade de se fazerem reparos de estragos oriundos do uso normal do imóvel locado, ou seja, da utilização ordinária do prédio, o inquilino devera pleitear, judicial ou amigavelmente, que o locador os faça, ou obter autorização para fazê-los às custas deste, que poderá descontar as despesas dos aluguéis vincendos, reembolsando o locatário. O inquilino só terá o dever de pagar os estragos que culposamente causar no prédio locado, pouco

importando o seu vulto.” (“Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada”, 11ª Edição, 2010, Editora Saraiva).

Não obstante, para atribuição ao locatário de responsabilidade por eventuais danos causados ao imóvel, é imprescindível a comprovação do estado em que o bem foi entregue no início da locação e do estado em que devolvido, por meio de instrumentos hábeis, como os laudos de vistoria confeccionados com a participação de ambas as partes, tanto no momento do recebimento quanto ao tempo da devolução.

No caso, a autora não apresentou laudo de vistoria de entrada. O laudo de vistoria de saída (fls. 37/39) é apócrifo, elaborado unilateralmente sem a participação da locatária, extremamente conciso, limitando-se a indicar genericamente a necessidade de pintura em paredes e tetos, sem detalhar a existência, extensão e origem dos supostos danos. Há, inclusive, prova da insurgência da locatária quanto às conclusões da vistoria (fls. 113/114).

Deste modo, o documento não tem a força probante pretendida pela apelante, mormente diante da impossibilidade de uma comparação analítica entre os estados do imóvel.

A perícia judicial, a única prova técnica produzida sob o crivo do contraditório, mostrou-se inconclusiva quanto à existência e origem dos alegados danos em razão da repintura realizada pela autora, visando nova locação.

Ainda que a cláusula 12ª do contrato estabeleça a

obrigação de o locatário efetuar reparos em caso de danos ao imóvel, é necessário que esses danos sejam minimamente comprovados.

A jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo é pacífica no sentido de que a vistoria realizada unilateralmente pelo locador não tem valor probante:

"LOCAÇÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. DANOS AO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE PROVA DO FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO, ÔNUS QUE CABIA AOS AUTORES. IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. ELEVAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA SUCUMBENCIAL. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. A afirmação de que o imóvel, ao fim da locação, não foi restituído no estado em que recebido pelos locatários, não encontra amparo. Não há demonstração suficiente, sob o crivo do contraditório, para permitir a conclusão da responsabilidade dos réus, máxime diante da constatação de que a vistoria final de saída não foi acompanhada por eles, tendo sido produzida unilateralmente. Inviável, pois o acolhimento do pedido condenatório ao pagamento de indenização pelos gastos havidos com pintura do imóvel. 2. As fotografias do imóvel não indicam a data em que foram tiradas, e por isso não possibilitam relacioná-las à época da entrega das chaves. Apenas evidenciam o bom estado da pintura. 3. Diante desse resultado, impõe-se

elevar os honorários advocatícios ao montante de R\$ 1.500,00.”

(TJSP; Apelação Cível
1014695-60.2022.8.26.0554; Relator
(a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª
Câmara de Direito Privado; Foro de Santo
André - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento:
11/04/2024; Data de Registro: 11/04/2024);

*“AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS C/C
INDENIZAÇÃO. Supostos danos infligidos ao
imóvel. Locatário que não está obrigado a
reparar as deteriorações decorrentes do uso
normal do imóvel. Exegese do art. 23, III, da
Lei nº 8.245/1991. Hipótese em que somente
estão apontadas imperfeições na pintura das
paredes e a quebra do trinco de uma das
janelas. Vistoria realizada unilateralmente.
Autora que não se desincumbiu de seu ônus
processual de demonstrar a presença de danos
imputáveis à locatária. Apelo
desprovido.”* (TJSP; Apelação Cível
1001905-04.2021.8.26.0514; Relator
(a): Rômolo Russo; Órgão Julgador: 34ª
Câmara de Direito Privado; Foro de Itupeva -
Vara Única; Data do Julgamento: 30/10/2023;
Data de Registro: 31/10/2023)

Consigne-se, ainda, não juntados comprovantes de pagamento ou de orçamentos dos serviços supostamente realizados. Tal omissão probatória compromete não apenas a apuração da existência e extensão dos danos, mas também a própria quantificação do prejuízo alegado, inviabilizando a condenação dos réus ao pagamento da quantia

pretendida, caso responsabilizados pelos danos alegados.

Ressalte-se, como bem salientado pela sentença, que era ônus da autora, ora apelante, comprovar os fatos constitutivos de seu direito, nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, do qual não se desincumbiu.

Assim, não comprovados os danos decorrentes do uso irregular pelo locatário (art. 23, III, da Lei n. 8.245/91), imperiosa a improcedência do pedido indenizatório.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao apelo.

Pela sucumbência recursal, majoro a verba honorária fixada em desfavor dos apelantes de 10% para 11% com esteio no art. 85, §11, do CPC e observados os critérios do § 2º do CPC do mesmo artigo.

J. B. PAULA LIMA

— RELATOR —