



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417435

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015177-65.2020.8.26.0008, da Comarca de São Paulo, em que é apelante WAGNER GOMES, é apelado JACIRO DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelante: Wagner Gomes

Apelado: Jaciro dos Santos

Apelação nº 1015177-65.2020.8.26.0008 – 5ª Vara Cível do F. R. Tatuapé (Capital)

Voto nº 31.462

Locação. Bem imóvel. Demanda de ressarcimento de danos ajuizada pelo locador com fundamento em na devolução do imóvel em mau estado de conservação. Réu que alega ter efetuado a pintura do imóvel, previamente à devolução, mas que acaba por confessar claramente que somente pintou partes dele, mais especificamente as áreas internas. Entrega incontroversa do imóvel com pintura nova em sua totalidade, ao início da locação. Direito do autor ao ressarcimento dos valores despendidos com as áreas não pintadas pelo réu, inexistindo elementos nos autos a autorizar a ilação de que a cobrança envolva qualquer repintura de áreas já pintadas pelo réu. Sentença de procedência integralmente confirmada. Apelação do réu desprovida.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 112/114 julgou procedente demanda indenizatória ajuizada por locador em face do locatário, fundada na devolução, com vícios de conservação, do imóvel locado, ao fim do contrato; reconheceu a MMª. Juíza, para tanto, ter sido o imóvel entregue ao locatário com pintura nova em todas as áreas, não tendo sido, contudo, devolvido, nas mesmas condições, senão com pintura parcial, consoante análise conjunta das fotografias juntas pelo autor retratando o estado do imóvel quando da devolução e os documentos alusivos à pintura contratada pelo réu. Apontou, em tal sentido, o cumprimento inexato, pelo réu, da obrigação a seu cargo, condenando-o no pagamento do valor de R\$ 6.956,00 (seis mil, novecentos e cinquenta e seis reais), com atualização e acréscimo de juros de mora contados da citação.

Apela o réu (fls. 123/135), arguindo, inicialmente, a nulidade da r. sentença por ter considerado no julgamento fotografias juntadas extemporaneamente pelo autor, tão somente em réplica. Quanto ao mais, sustenta que os reparos a que se refere a r. sentença como não realizados seriam referentes a

infiltrações existentes no imóvel, de responsabilidade do locador, já que não teria ele, réu, dado causa à respectiva ocorrência. Ressalta ter realizado a pintura de toda a parte interna do imóvel, de modo que não lhe poderia ser imputada a responsabilidade pelo ressarcimento integral dos valores arcados pelo locador. Bate-se, assim, pela nulidade da r. sentença, reconhecendo-se a preclusão operada em desfavor do autor e procedendo-se a novo julgamento do feito, ou, quando não, pela reforma da r. sentença, com o julgamento de improcedência da demanda.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, com a apresentação de contrarrazões pelo apelado no prazo legal (fls. 141/145).

É o relatório.

Não prospera o inconformismo.

Irrelevante, por primeiro, a impugnação no tocante às fotografias apresentadas com a réplica, visto se tratar de mero reforço probatório, em torno das condições do imóvel ao início da locação, quando é certo, na verdade, ser incontroversa a alegação, pelo autor, de que estivesse o prédio inteiramente revestido por pintura nova naquele momento (nesse sentido, o termo de vistoria inicial, trazido com a preambular – fls. 12/14).

Por outro lado, no tocante às condições de devolução do imóvel, o próprio réu acabou por admitir que somente efetuou a pintura das partes internas, em outubro de 2018 (a entrega das chaves se deu em dezembro do mesmo ano). Aliás, o documento trazido pelo réu, em contestação, atestando a contratação do profissional (pintor) que atuou no imóvel faz clara discriminação quanto a partes que deveriam ou não ser pintadas (fl. 70), coerentemente com a versão ora ostentada pelo réu, de que as paredes contendo manchas de infiltração não precisariam por ele ser pintadas.

Justamente por isso, veio o autor, em réplica, a apresentar nos autos fotos devidamente datadas que demonstram a deficiência de pintura do imóvel quando de sua devolução pelo réu (fls. 77/82), correspondentes, ademais, às partes em que não realizada a pintura, com isso contrapondo-se aos argumentos e documentos trazidos com a defesa e dando margem à incidência do permissivo do

art. 435, *caput*, do CPC.

Não resiste à menor análise, outrossim, a sugestão do réu de que não estivesse obrigado à pintura dos locais com infiltração. Se recebeu o imóvel, como já se disse, integralmente pintado, simplesmente cabia-lhe repetir o procedimento, ainda que posteriormente viesse o proprietário do imóvel a ter que efetuar novas correções ditadas por eventual nova manifestação dessas infiltrações.

Não colhe, finalmente, a impugnação quanto ao valor em cobrança, inexistindo elementos que autorizem a ilação de que o autor tenha repintado locais já pintados pelo réu, ou cobrando por tais procedimentos, indicando, aliás, as fotos que instruem a petição inicial, apenas as áreas externas do imóvel (de razoáveis dimensões), como ilustrativas dos serviços contratados pelo autor.

Fica, por tudo, mantida a r. sentença, com majoração dos honorários advocatícios, por força do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, de 10% (dez por cento) para 15% (quinze por cento) do valor total da condenação de direito material.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao apelo.

FABIO TABOSA

Relator