



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000418539

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019623-45.2024.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante DANIEL VICENTE GAROTTI, são apelados SILVANO ANTONIO ALVES PEREIRA JUNIOR e THAMIRIS NUNES E ALVES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36385

Apelação Cível 1019623-45.2024.8.26.0114

Apelante: Daniel Vicente Garotti

Apelados: Silvano Antonio Alves Pereira Junior e Thamiris Nunes E Alves

Comarca: Campinas

Juiz: Marcos Hideaki Sato

Apelação. Ação indenizatória. Sentença de improcedência. Contrato de locação de imóvel. Insurgência do autor. Preliminar de cerceamento de defesa e carência de fundamentação afastadas. Ausência de laudo de vistoria de entrada e saída aptos a comprovar o estado do imóvel no início e no final do contrato. Precedentes. Sentença mantida. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a respeitável sentença, cujo relatório se adota, que, em ação indenizatória, julgou improcedentes os pedidos iniciais, condenando o autor ao pagamento das custas, despesas e honorários advocatícios devidos aos patronos dos réus fixados em 10% sobre o valor da causa (fls. 130/133).

Irresignado, apela o autor. Aduz, preliminarmente, a ocorrência de cerceamento de defesa, destacando que a controvérsia instaurada demanda a produção probatória para adequada apuração dos fatos. Ainda a esse respeito, afirma que não houve fundamentação expressa acerca das razões pelas quais não houve deferimento da produção probatória. Alega, outrossim, a necessidade de despacho saneador. Por fim, insiste na ausência de fundamentação, salientando ser vedado ao juiz decidir questões não suscitadas pelas partes. Requer a anulação da sentença, retornando-se os autos ao primeiro grau para produção das provas necessárias à justa resolução do feito (fls. 136/146).

Houve resposta (fls. 154/160).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Não há que se falar em carência de fundamentação quanto à desnecessidade de dilação probatória.

Ora, a respeitável sentença lastreou-se em fundamentação suficiente ao apresentar as razões pelas quais o feito comportava julgamento antecipado diante do conjunto probatório documental amealhado nos autos, o que foi justificado quando da análise meritória ao se consignar a necessidade de apresentação dos laudos de vistoria de entrada e saída para demonstração do real estado do imóvel tanto no início da locação quanto em seu termo final, o que, conforme se verá, está em consonância com o entendimento deste Egrégio Tribunal.

Aliás, verifica-se que a ausência dos laudos de vistoria de entrada e saída foi arguida em contestação (fl. 62).

Tampouco restou evidenciado cerceamento de defesa ou qualquer vício pela ausência de decisão saneadora.

O Magistrado *a quo* entendeu corretamente que não havia a necessidade de dilação probatória como requer o apelante.

Conforme se depreende dos artigos 370 e 371 do Código de Processo Civil, em matéria probatória adota-se o sistema do livre convencimento motivado, no qual o órgão jurisdicional é destinatário das provas produzidas e cabe a ele decidir pela necessidade de se realizarem atos durante a fase instrutória, pois, se as provas presentes nos autos forem suficientes para embasar sua persuasão, a produção de outras implica a prática de atos inúteis e meramente protelatórios.

Neste sentido, inclusive, é o entendimento adotado pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

12. O artigo 330, do Codex Processual, que trata do julgamento antecipado da lide, dispõe que o juiz conhecerá diretamente do pedido, proferindo sentença, quando a questão de mérito for unicamente de direito, ou, sendo de direito e de fato, não houver necessidade de produzir prova em audiência (inciso I).

13. Deveras, é cediço nesta Corte que incorre cerceamento de defesa quando desnecessária a produção da prova pretendida (REsp 226064/CE, Rel. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 24.06.2003, DJ 29.09.2003).

14. Ademais, o artigo 131 do CPC consagra o princípio da persuasão racional, habilitando o magistrado a valer-se de seu convencimento, à luz dos fatos, provas, jurisprudência, aspectos pertinentes ao tema e da legislação que entender aplicável ao caso concreto, constantes dos autos. Nada obstante, competelhe rejeitar diligências que delonguem desnecessariamente o julgamento, a fim de garantir a observância do princípio da celeridade processual. 15. Desta sorte, revela-se escorreito o fundamento da decisão que dispensou a produção de prova pericial na hipótese dos autos.

16. Agravo regimental desprovido.”

(STJ - AgRg no REsp 1.068.697/PR 1ª Turma Rel. Min. Luiz Fux j. 18.05.2010)

Ressalta-se que, consoante se depreende das razões de apelo, a

suposta ocorrência de cerceamento de defesa teria por motivação a não realização de audiência de instrução para colheita de prova testemunhal.

Sem qualquer razão, uma vez que a prova oral não tem o condão de demonstrar fatos que dependem de comparar o estado do imóvel no momento da locação e após a desocupação. Em outras palavras, a prova oral não tem o condão de suplantar a ausência de laudo de vistoria de saída firmado pelo locatário, ou, ainda, a realização de laudo pericial em produção antecipada de provas.

De fato, prescreve o art. 23, inciso III, da Lei n.º 8.245/91 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”.

Por sua vez, estabelece a cláusula 3ª do contrato de locação firmado entre as partes a obrigação dos locatários devolverem o imóvel no estado em que se encontrava no momento da locação.

Nesse contexto, a realização de vistorias prévia e final representa fator importante para a comprovação dos danos causados ao imóvel locado. **Além disso, para a efetiva validade da vistoria, com atribuição de caráter probatório, é imprescindível a sua realização mediante a presença das partes envolvidas no contrato de locação.**

O próprio contrato prevê que o estado do imóvel será comprovado por vistoria, conforme se depreende da redação da cláusula em comento que assim dispõe (fl. 13 – SIC):

O (A) Locatário (a) vistoriou e recebe o imóvel no estado em que se encontra, devendo zelar pela sua boa conservação e obrigando-se ainda a restitui-lo como o recebeu, comprovado por vistoria, salvo as deteriorações naturais ao seu uso regular.

No caso, embora o autor alegue ter realizado vistoria após a ocupação do imóvel, nada trouxe aos autos a esse respeito, observando-se que sequer há menção à vistoria de entrada. Ademais, como já destaco, era imprescindível que a realização da vistoria contasse com a presença das partes envolvidas no contrato.

E mesmo que os réus tivessem se negado a comparecer na vistoria final, o que não se alega, era exigível do autor a realização de vistoria judicial, do que não se desincumbiu, de forma que não se pode ter por devida a quantia pretendida na inicial.

É como entende esta Colenda Câmara, confira-se:

LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL – Pretensão de cobrança julgada parcialmente procedente – Cerceamento da defesa não caracterizado – Danos ao imóvel locado apurados ao final da locação – Ausência de vistoria final assinada pela locatária capaz de autorizar conclusão segura sobre o real estado do bem locado naquele momento – Ressarcimento pretendido a esse título, por isso, incabível – Apelação parcialmente provida. (TJSP; Apelação Cível 1071399-68.2020.8.26.0100; Relator: Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 28ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/11/2021; Data de Registro: 11/11/2021)

APELAÇÃO CÍVEL – Interposição contra sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados, nos autos da ação indenizatória. Locação residencial.

Contrato escrito. Laudo de vistoria inicial, todavia, laudo de vistoria de saída, sem a assinatura dos locatários ou da fiadora, realizado sem a participação deles. Ato unilateral praticado pelo locador ou administradora. Documento de valor probatório insuficiente. Afirmações das testemunhas que se afiguram contraditórias. Indenização indevida. Improcedência cuja manutenção se impõe. Honorários advocatícios majorados em grau recursal, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil/2015. Sentença mantida. (TJSP; Apelação Cível 1039687-74.2018.8.26.0506; Relator: Mario A. Silveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/09/2023; Data de Registro: 12/09/2023)

Destarte, por ter dado correta solução à crise de direito material trazida à apreciação do Estado-Juiz, a respeitável sentença deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Em razão da interposição recursal, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, majoram-se os honorários advocatícios devidos aos patronos dos réus para o equivalente a 15% sobre o valor da causa, levando-se em conta os critérios do §2º do mesmo dispositivo.

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

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora