



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000421076

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1032487-11.2021.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante ALAIDE PROPICIO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados JOSÉ MAURO RODRIGUES SANTANA e DANIEL BEZERRA DOS ANJOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MOURÃO NETO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação n. 1032487-11.2021.8.26.0506

Voto n. 35.066

Comarca: Ribeirão Preto (9ª Vara Cível)

Apelante: Alaíde Propício da Silva

Apelados: José Mauro Rodrigues Santana

Interessado: Daniel Bezerra dos Anjos

MM. Juiz: *Diego Goulart de Faria*

Civil e processual. Contrato de locação residencial. Ação de cobrança julgada parcialmente procedente. Pretensão à reforma da sentença manifestada por um dos réus.

Elementos de convicção existentes nos autos que conferem respaldo à solução da controvérsia dada pelo Juízo a quo. Validade da cláusula contratual que obriga os locatários a restituírem o imóvel com pintura nova. Observância do princípio do pacta sunt servanda.

RECURSO DESPROVIDO.

I – Relatório.

Trata-se de apelação interposta por Alaíde Propício da Silva contra a sentença de fls. 194/197, que julgou parcialmente procedente a ação de cobrança ajuizada por José Mauro Rodrigues Santana em face daquela e de Daniel Bezerra dos Anjos, “*para CONDENAR os requeridos ao pagamento de R\$1.250,00, valor que deverá ser corrigido monetariamente através da*

tabela prática do Egrégio Tribunal de Justiça, desde a data do orçamento de fl. 68 (05/05/2021), acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação, por se tratar de relação jurídica contratual, à luz do disposto no art. 405, do Código Civil”. Os ônus sucumbenciais foram imputados aos réus, arbitrando-se a verba honorária, por apreciação equitativa, em R\$ 1.000,00 (mil reais), ressalvada a gratuidade de justiça concedida à apelante.

Este recurso pede a reforma parcial do *decisum*, a fim de que a demanda seja julgada totalmente improcedente, nos termos das razões recursais de fls. 200/206.

Contrarrazões a fls. 213/216, requerendo a manutenção do pronunciamento judicial guerreado.

II – Fundamentação.

Esta apelação pode ser conhecida, uma vez que preenche os pressupostos de admissibilidade, não comportando, todavia, provimento.

Em 24 de julho de 2021 as partes celebraram contrato de locação, tendo por objeto o imóvel residencial situado na Rua Pompeu de Camargo n. 290, Bairro Campos Elíseos, em Ribeirão Preto (SP), figurando como locador o autor, ora apelado, e os réus, inclusive a ora apelante, como locatários.

A locação teve início em 25 de junho de 2020 e terminaria em 24 de dezembro de 2022, mas o imóvel foi devolvido antes, em 29 de abril de 2021.

De acordo com a petição inicial, *“os requeridos não procederam com os reparos necessários no imóvel, apesar da vistoria acompanhada pelos*

mesmos e pela concordância com os reparos devidos, conforme laudo de vistoria de saída assinado pelo requerido”.

A exordial afirma que os reparos custaram ao locador R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais), dos quais R\$ 1.350,00 (mil e trezentos e cinquenta reais) foram pagos pela CREDPAGO Serviços de Cobrança S/A, por força do contrato reproduzido a fls. 41/67, “*restando em aberto o valor remanescente de R\$ 1.250,00 (um mil duzentos e cinquenta reais). 1. Pintura externa R\$ 800,00 (item sem cobertura). 2. Manutenção de fios, cerca elétrica R\$300,00. 3. Vazamento banheiro social (descarga) R\$ 150,00*”.

Somente a apelante ofereceu contestação, sustentando que a cobrança não era devida, porque na devolução do imóvel “*foi feito um acordo com o requerente, em que esse concordou em não cobrar multa rescisória e a pintura, pedindo somente para requerida pintar as paredes que estavam sujas na parte interna do imóvel*”, o que foi feito, acrescentando “*que quando começou a morar no imóvel alugado que esse já apresentava alguns problemas, sendo um desses na cerca elétrica, que estava quebrada e também na descarga do banheiro social, o que provocava o vazamento*”. Ademais, “*o locatário somente terá que arcar com reparos que não decorreram do desgaste natural do imóvel e que o parágrafo quarto da cláusula quinta deve ser considerada nula, visto que o locador exige nova pintura do imóvel, independente do período locatício e do estado de conservação*”.

Pois bem.

O artigo 373 do Código de Processo Civil estabelece que o ônus da prova incumbe ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito (inciso I), e ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor (inciso II). (Convém explicitar que, mais tecnicamente, o ônus de provar é de quem alega o fato, independentemente do polo que ocupa na demanda, de modo que se o

devedor, **por exemplo**, alega que pagou, tem o ônus de provar, pois se trata de fato extintivo do direito do credor.)

Conforme Daniel Amorim Assumpção Neves, “a doutrina comumente divide o estudo do instituto do ônus da prova em duas partes”, a primeira chamada de ônus subjetivo, pela qual se examina “o instituto sob a perspectiva de quem é o responsável pela produção de determinada prova (quem deve provar o quê)”; o denominado ônus objetivo “é visto como uma regra de julgamento a ser aplicada pelo juiz, no momento de proferir a sentença, no caso de a prova se mostrar inexistente ou insuficiente”, anotando que “o ônus da prova afasta a possibilidade de o juiz declarar o non liquet diante de dúvidas a respeito das alegações de fato em razão da insuficiência de provas”. O doutrinador acrescenta que o ônus objetivo da prova, como regra de julgamento, “se aplica apenas no caso de inexistência ou insuficiência da prova, uma vez que, tendo sido a prova produzida, não interessando por quem”, incide o “princípio da comunhão da prova (ou aquisição da prova), que determina que, uma vez tendo sido a prova produzida, ela passa a ser do processo, e não de quem a produziu”, de modo que “o aspecto subjetivo só passa a ter relevância para a decisão do juiz, se ele for obrigado a aplicar o ônus da prova em seu aspecto objetivo: diante de ausência ou insuficiência de provas, deve indicar qual das partes tinha o ônus de provar e colocá-lo numa situação de desvantagem processual” (Novo Código de Processo Civil comentado. Salvador: Editora JusPODIVM, 2016. Página 656).

Anote-se, ademais, que o artigo 371 do Código de Processo Civil prevê que o “juiz apreciará a prova constante dos autos, independentemente do sujeito que a tiver promovido, e indicará na decisão as razões da formação de seu convencimento”.

A propósito, Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery ensinam que “o juiz é soberano na análise das provas produzidas

nos autos”, devendo “*decidir de acordo com seu convencimento*”, cumprindo-lhe “*dar as razões de seu convencimento, mas sempre vinculado à prova dos autos*” (Comentários ao Código de Processo Civil. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015. Página 992).

O C. Superior Tribunal de Justiça já deixou assentado que “*não está obrigado o Magistrado a julgar a questão posta a seu exame de acordo com o pleiteado pelas partes, mas sim com o seu livre convencimento (art. 131, do CPC), utilizando-se dos fatos, provas, jurisprudência, aspectos pertinentes ao tema e da legislação que entender aplicável ao caso concreto (AgRg no REsp 373.611/RJ, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, julgado em 26/2/2002, DJ de 25/3/2002, p. 206)*” (4ª Turma – Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial n. 884.254/SP – Relator Ministro Lázaro Guimarães [Desembargador convocado do TRF 5ª Região] – Acórdão de 3 de abril de 2018, publicado no DJE de 6 de abril de 2018).

Aplicando ao caso em exame tais regras processuais, à luz das lições doutrinárias transcritas e do precedente invocado, forçoso concluir que o Juízo *a quo* deu à controvérsia a solução adequada.

De acordo com a sentença hostilizada, “*o suposto acordo celebrado com o autor sobre a dispensa da pintura externa do imóvel não ficou comprovado nos autos*”, daí se inferindo “*que os réus não restituíram o imóvel no mesmo estado de conservação que receberam, a despeito de terem assumido esta obrigação, conforme o disposto na cláusula quinta (fl. 26)*” (fls. 196).

Além disso, prossegue o *decisum*, “*a prova documental produzida nos autos, notadamente o auto de vistoria de entrada dos requeridos no imóvel juntado às fls. 31/34, o laudo de vistoria de saída dos requeridos de fl. 35, demonstra que o imóvel não foi entregue nas mesmas condições de conservação que tinha no início da locação*”, apontando “*que apesar de intimados pelo autor quanto à vistoria realizada (fl. 35), os*

requeridos não providenciaram os reparos necessários” (fls. 196).

Firmada essa premissa, decidiu o magistrado pela *“utilização do orçamento apresentado pela parte autora, até porque os réus não apresentaram documento apto a rebater a estimativa de gastos juntada pelo autor para reparação dos danos”*, observando *“que foram acostados aos autos três orçamentos pelo autor às fls. 68/70, sendo que proposta de menor valor totaliza a quantia de R\$2.800,00, quantia que reputo proporcional aos danos apurados no imóvel”* (fls. 196), reputando, porém, ser *“indevida a inclusão de honorários advocatícios na planilha de cálculo de fls. 71, pois de acordo com o art. 85, do CPC, cabe ao magistrado fixar os honorários de sucumbência, de acordo com os parâmetros legais previstos no Diploma Processual Civil”* (fls. 197).

Importa acrescentar, uma vez que constitui o cerne da insurgência, que é válida a cláusula que prevê a devolução do imóvel com pintura nova, pela incidência do princípio do *pacta sunt servanda*.

A propósito, confirmam-se os seguintes julgados deste E. Tribunal de Justiça:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL – AÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO – Recolhimento intempestivo das custas iniciais da reconvenção que não implica em cancelamento da distribuição – Precedente da c. Corte Superior - Abusividade de cláusulas contratuais - Inocorrência - Previsão contratual específica responsabilizando o locatário pela execução de nova pintura do imóvel - Vício de consentimento – Comprovação – Inexistência – Ação e reconvenção parcialmente procedentes - Recurso desprovido, com observação. (35ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1063035-70.2017.8.26.0114 – Relator Melo Bueno – Acórdão de 12 de janeiro de 2021, publicado no DJE de 28 de janeiro de 2021, sem grifo no original)¹.

Apelação. Ação de cobrança por danos ao imóvel após o término de

¹ Ainda: (a) Apelação n. 1006395-70.2019.8.26.0019 – Relator Rodolfo César Milano – Acórdão de 1º de abril de 2022, publicado no DJE de 13 de abril de 2022; e (b) Apelação n. 0021265-79.2011.8.26.0032 – Relator Mendes Gomes – Acórdão de 11 de março de 2013, publicado no DJE de 15 de março de 2013.

relação locatícia (despesas com pintura e acessórios devidos: água, luz etc.). Sentença de parcial procedência. Insurgência da autora. Preliminar de nulidade que deve ser rechaçada. Ausência de cerceamento ao direito de defesa. Mérito. Contrato de locação prevendo expressamente que o bem foi locado com pintura nova e que, na devolução, deverão os locatários providenciar a entrega na mesma condição. Vistorias inicial e final comprovando a discrepância. Ausência de abusividade das cláusulas contratuais livremente pactuadas. Obediência a "pacta sunt servanda". Dever de restituição dos gastos com pintura reconhecido. Descabimento do pedido de ressarcimento do valor pago para realização de uma segunda faxina e dos custos de revistoria, pois ausente previsão contratual ou prova do pagamento. Pedido de ressarcimento da bonificação que também não deve ser acolhido. Sentença reformada em parte, para determinar o ressarcimento das despesas com pintura. Sucumbência alterada. Recurso parcialmente provido. (33ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1042418-50.2021.8.26.0114 – Relatora Ana Lúcia Romanhole Martucci – Acórdão de 3 de abril de 2023, publicado no DJE de 10 de abril de 2023, sem grifos no original).

APELAÇÃO. Ação regressiva de ressarcimento de danos. Seguro fiança locatícia. Cobertura contra inadimplemento das parcelas vencidas dos aluguéis, IPTU, danos ao imóvel, pintura interna e externa, além da multa por rescisão contratual. Tomada de posse em 05.05.2020 e entrega das chaves em 22.05.2020. Seguradora que indenizou o segurado por danos ao imóvel, IPTU, multa por rescisão, pintura externa e interna, além do aluguel, e sub-rogou-se no direito de regresso. Sentença de procedência. RECURSO manejado pela ré. EXAME: Alegação de que a pintura do imóvel ainda se encontrava em bom estado no momento da entrega das chaves, considerando que permaneceu no imóvel por apenas 17 dias, e de que a perícia final foi realizada sem sua presença, comprometendo a sua imparcialidade. Locatário que é obrigado a restituir o imóvel no estado em que o recebeu. Exegese do art. 23, inciso III, da Lei do Inquilinato. Cláusula 7, § 7º, do Contrato de Locação de Imóvel Residencial que consigna a obrigação de entregar o imóvel com pintura nova independentemente do seu estado de conservação. Respeito aos princípios da pacta sunt servanda, intervenção mínima e excepcionalidade da revisão contratual. Inteligência do art. 421 do Código Civil, alterado pela Lei de Liberdade Econômica. Elementos trazidos aos autos que corroboram a tese autoral. Requerida, em contestação, que confirma ter estado presente na vistoria final. Verossimilhança razoável do laudo final. Defesa alicerçada apenas na brevidade da estadia que não é adequada ao standard probatório exigido para o caso. Insuficiência probatória. Ré que não apresentou, nos autos, qualquer elemento concreto capaz de afastar a tese descrita na inicial, não se desincumbiu do ônus contido no art. 373, II, do CPC/2015. De todo modo, dicção da cláusula contratual que aponta a obrigação de entregar o imóvel com nova pintura,

independentemente do tempo de permanência ou do estado de conservação verificado. Seguradora autora que comprovou ter realizado o pagamento da indenização securitária ao segurado. Direito à sub-rogação comprovado. Inteligência dos art. 346 e 786 do Código de Civil e da Súmula 188 do E. STF. Sentença mantida por seus próprios fundamentos. Inteligência do artigo 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça. RECURSO DESPROVIDO. (27ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1051342-38.2021.8.26.0506 – Relatora Celina Dietrich Trigueiros – Acórdão de 31 de janeiro de 2025, publicado no DJE de 24 de fevereiro de 2025, sem grifos no original).

Por força do § 11, do artigo 85, do Código de Processo Civil, os honorários devidos pela apelada aos advogados do apelado devem ser majorados em R\$ 500,00 (quinhentos reais), ressalvando, porém, que aquela é beneficiária da justiça gratuita (fls. 108), estando suspensa, portanto, a exigibilidade das verbas sucumbenciais, nos termos do § 3º, do artigo 98, do diploma processual civil.

III – Conclusão.

Diante do exposto, **nega-se provimento ao recurso**, mantendo incólume o pronunciamento judicial vergastado, nos termos da fundamentação supra.

MOURÃO NETO

Relator

(assinatura eletrônica)