



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000426437

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013527-84.2019.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que é apelante WARNER GARCIA VALERO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados PAULO SÉRGIO DA SILVA, CARLOS FIGUEIREDO, CECILIA DELL AGNOLLO FIGUEIREDO, JOÃO CARLOS FIGUEIREDO, IRMA VIVIAN DE CASTRO PEREIRA PROA e MARINA MARIA RODRIGUES SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente) E ISSA AHMED.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

L. G. COSTA WAGNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 25.910

Apelação nº 1013527-84.2019.8.26.0309

Apelante: Warner Garcia Valero

Apelado: Paulo Sérgio da Silva

Apelado: Carlos Figueiredo

Apelado: Cecilia Dell Agnollo Figueiredo

Apelado: João Carlos Figueiredo

Apelado: Irma Vivian de Castro Pereira Proa

Apelado: Marina Maria Rodrigues Silva

Comarca: Jundiaí (3ª Vara Cível)

APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS INICIAIS. RECURSO DESPROVIDO.

I. O caso envolve recurso de apelação interposto pelo autor contra sentença que julgou improcedente ação de cobrança, na qual pleiteia a condenação dos réus ao pagamento de valor total de R\$ 34.483,25, referente a indenização por danos materiais, lucros cessantes e multa contratual decorrentes de danos ocasionados ao imóvel e ao ressarcimento de contas de energia elétrica, água e IPTU não pagas.

II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em saber se restaram comprovados os danos no imóvel ocasionados pelo mau uso dos réus, capaz de ensejar o pagamento da indenização material, lucros cessantes e multa pleiteadas, bem como se restou comprovado o dever de os réus ressarcirem os valores cobrados a título de energia elétrica, água e IPTU.

III. Razões de Decidir: O autor não comprovou os fatos constitutivos de seu direito, não apresentando termos de vistoria inicial e final do imóvel, o que afasta os pedidos de indenização por dano material, lucros cessantes e aplicação de multa contratual. Controvérsia acerca da data de desocupação do imóvel pelos Réus. Arguição recursal de confissão por parte da corré durante depoimento pessoal. Alegação da corré que não se reveste de clareza e certeza quanto ao seu conteúdo. Por conseguinte, não é suficiente para contrapor o conjunto probatório constante nos autos.

IV. Tese de julgamento: 1. Autor não se desincumbiu do ônus que lhe competia de comprovar os fatos alegados, nos termos do art. 373, I, do CPC. 2. A presunção de veracidade decorrente da ausência dos réus em audiência é relativa e não prevalece sobre o conjunto probatório.
RECURSO DESPROVIDO.

I - Relatório

Trata-se de recurso de apelação interposto por Warner Garcia Valero, em face da sentença de fls. 389/395, proferida nos autos da ação de cobrança, proposta em face de Paulo Sérgio da Silva e outros.

A ação foi julgada improcedente nos seguintes termos:

“Isto posto, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos iniciais, resolvendo o mérito na forma do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, nos termos da fundamentação, uma vez que não comprovados os fatos constitutivos do alegado direito do autor.

Ficam, desde já, afastadas as alegações das partes que não foram expressamente adotadas na presente sentença, bem como rejeitados os demais pedidos que não foram objeto do dispositivo.

Por consequência, condeno o autor a pagarem as custas e despesas processuais, bem como os honorários advocatícios em 10% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 2º do Código de Processo Civil, observada a gratuidade concedida.

Oportunamente, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe.

P. I. C.”

A sentença foi disponibilizada no DJe de 14/10/2024 (fls. 397).

Opostos embargos de declaração de fls. 398/400, estes foram rejeitados nos termos da decisão de fls. 410/411.

Recurso tempestivo. Preparo dispensado em razão da concessão da gratuidade judiciária (fls. 123/124). Autos digitais, porte de remessa e de retorno dispensado conforme art. 1.007, §3º, do CPC.

O Autor pleiteia a reforma da sentença a fim de que os pedidos iniciais sejam julgados procedentes para condenar os Réus ao pagamento de: R\$ 9.523,50 (nove mil quinhentos e vinte e três reais e cinquenta centavos) a título de danos materiais; R\$ 1.757,81 (um mil setecentos e cinquenta e sete mil e oitenta e um reais) referente à energia elétrica; R\$ 691,02 (seiscentos e noventa e um reais e dois centavos) referente ao consumo de água; R\$ 1.510,92 (um mil, quinhentos e dez reais e noventa e dois centavos) referente ao pagamento de IPTU; R\$ 9.000,00 (nove mil reais) a título de multa contratual; e R\$ 12.000,00 (doze mil reais) a título de lucros cessantes; totalizando o importe de R\$ 34.483,25 (trinta e quatro mil, quatrocentos e oitenta e três reais e vinte e cinco centavos).

O Autor sustenta que é proprietário de imóvel destinado a uso como salão comercial que foi locado aos Réus, Sr. Paulo e Sra. Marina, pelo valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais. Informa que, após a desocupação do imóvel pelos Réus em 20/08/2018, constatou na vistoria final que o bem estava completamente deteriorado.

Aduz que o prazo da locação estabelecido em contrato compreendeu o período de 20/03/2017 a 19/03/2018. Entretanto, parte dos Réus Apelados permaneceram no imóvel além da data contratual, desocupando o bem apenas em 20/08/2018, 5 (cinco) meses após o término da locação previsto em contrato.

Argui que a Corré Marina confessou em audiência de instrução que a Corré Vivian permaneceu no imóvel por mais 3 (três) ou 4 (quatro) meses, além da data indicada pelos Réus Apelados como o dia da desocupação, afirmando que tal fato *“constitui importante reconhecimento de um fato que impacta diretamente a pretensão indenizatória do Apelante, uma vez que evidencia o prolongamento da ocupação do imóvel”*.

Por fim, sustenta que a ausência de parte dos Corréus na audiência de instrução e julgamento enseja a aplicação da confissão ficta, implicando na presunção de veracidade dos fatos alegados pela parte adversa.

Os Réus, por sua vez, apresentam contrarrazões às fls. 437/449, pugnando pelo desprovimento do recurso.

É a síntese do necessário.

II – Fundamentação

O recurso não comporta acolhimento.

Adoto o relatório da sentença:

“Vistos.

WARNER GARCIA VALERO ajuizou ação de cobrança em face de PAULO SERGIO DA SILVA, MARINA MARIA RODRIGUES SILVA, CARLOS FIGUEIREDO, CECILIA DELL AGNOLLI FIGUEIREDO, JOÃO CARLOS FIGUEIREDO e IRMA VIVIAN DE CASTRO PEREIRA. Preliminarmente, requereu justiça gratuita. Alegou que é proprietário do imóvel sito à Rua Rio de Janeiro, nº 541, Jardim Tarumã, Jundiaí/SP, tido como salão comercial, registrado na Prefeitura local pelo nº de contribuinte 61.014.0021. Afirmou que em 20/03/2017 cedeu em locação referido imóvel aos réus, figurando os Srs. Paulo e Marina como locatários; os Srs. Carlos e Cecília como fiadores e os Srs. João e Irma como devedores solidários, com o valor mensal de aluguel pactuado em R\$ 3.000,00 bem como o pagamento do IPTU correspondente deveria ser arcado pelos requeridos. Entretanto, no ato de entrega da unidade, cuja locação findou-se em 20/08/2018 ao realizar vistoria final encontrou imóvel totalmente deteriorado. Requereu, concessão do benefício de justiça, a condenação dos réus ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$ 9.523,50 provenientes dos reparos a serem feitos no imóvel objeto da lide, a condenação dos réus ao pagamento de energia elétrica no valor de R\$ 1.757,81, das contas de consumo de água no valor de R\$ 691,02, do IPTU no valor de R\$ 1.510,92, da multa contratual no valor de R\$ 9.000,00 dos lucros cessantes no valor de R\$12.000,00. Juntou documentos.

Agravo de Instrumento foi provido ao benefício da gratuidade da justiça (fls.110/114).

Citados, os réus ofertaram contestação (fls.150/177). Preliminarmente, impugnaram a gratuidade da justiça, a documentação da vistoria inicial, a nulidade cláusula VIII do Contrato de Locação. Sustentaram a ilegitimidade passiva dos fiadores e dos devedores”.

Com efeito, não obstante a insurgência recursal, não há fundamento para alterar as razões de decidir do MM. Juízo sentenciante, que examinou detidamente todo o conjunto probatório dos autos, dando a adequada e correta solução para o caso em tela.

No caso em comento, o Autor busca a condenação das Rés, locatários e fiadores, ao pagamento de indenização a título de danos materiais e lucros cessantes, multa contratual e ressarcimento dos valores pagos com energia elétrica, água e IPTU, totalizando o importe de R\$ 34.483,25 (trinta e quatro mil, quatrocentos e oitenta e três reais e vinte e cinco reais).

Os Réus, em sede de contestação, sustentam que não foi realizada vistoria inicial, bem como que as imagens juntadas às fls. 28/37, foram produzidas de forma unilateral pelo Autor e datam de janeiro de 2007 (10 anos antes do início do contrato de locação entabulado entre as partes).

Afirmam que, em janeiro de 2018, o Autor solicitou a desocupação do imóvel para uso próprio. Aduz que, em março de 2018, iniciaram a remoção dos equipamentos, desocupando o imóvel em 14 abril de 2018. Sustentam que arcaram com todas as despesas incidentes sobre o bem durante o período locado.

A controvérsia nos autos consiste em saber (i) se restou comprovado o mau uso do imóvel pelos Réus a fim de ensejar os danos alegados em face dos quais o Autor pleiteia indenização, (ii) se impende sobre os Réus o dever de ressarcir os valores cobrados a título de energia elétrica, água e ITPU em período posterior a abril de 2018 e, por fim, (iii) se aplicável a multa contratual requerida pelo Autor.

Na fundamentação da sentença recorrida, o MM. Juízo sentenciante assim consignou:

“Deixou a parte autora de comprovar os fatos alegados na inicial.

Desse modo, a parte autora descumpriu ônus processual que lhe incumbia, deixando de comprovar os fatos constitutivos de seu direito, nos moldes do artigo 373, I, do Código de Processo Civil.

O Professor e Desembargador JOSÉ ROBERTO DOS SANTOS BEDAQUE, discorrendo sobre o referido artigo do Código de Processo Civil, esclarece:

Fato constitutivo é aquele que dá vida a uma vontade concreta da lei, que tem essa função específica e que normalmente produz esse efeito. Extintivo, porque faz cessar essa vontade. Impeditivo é a inexistência do fato que deve concorrer com o constitutivo, a fim de que ele produza normalmente os seus efeitos, enquanto o fato constitutivo é a causa eficiente, o impeditivo é a ausência de uma causa concorrente (Bedaque, José Roberto dos Santos “in” Poderes Instrutórios do Juiz Editora Revista dos Tribunais 2a Edição 1994 p. 84 e seguintes).

Ao julgador, mostra-se irrelevante em termos de julgamento, a existência de provas e, eventualmente, quem as trouxe ao processo, porquanto tem ele a obrigação de proferir a decisão, por expressa dicção do artigo 140 do Código de Processo Civil (“O juiz não se exime de decidir sob alegação de lacuna ou obscuridade do ordenamento jurídico.”).

Em outras palavras, esse é o ensinamento de HUMBERTO THEODORO JÚNIOR:

“Não há um dever de provar, nem à parte contrária assiste o direito de exigir a prova do adversário. Há um simples ônus, de modo que o litigante assume o risco de perder a causa se não provar os fatos alegados e do qual depende a existência do direito subjetivo que pretende resguardar através da tutela jurisdicional. Isto porque, segundo máxima antiga, fato alegado e não provado é o mesmo que fato inexistente” (Theodoro Júnior, Humberto “in” Curso de Direito Processual Civil vol. 1 - 17a edição 1995).

Como se vê, o conjunto probatório é favorável aos réus e, por outro lado, a parte ativa não logrou êxito em comprovar suas alegações, motivo pelo qual se conclui pela regularidade do negócio jurídico firmado entre as partes.

Pelo acima exposto, impõe-se, portanto, a improcedência total dos pedidos”.

De fato, o Autor não se desincumbiu do ônus da prova que lhe competia nos termos do art. 373, I, do CPC, sobretudo porque não apresentou Termo de Vistoria Inicial tampouco Termo de Vistoria Final do imóvel, o que obsta a comprovação do estado real do imóvel antes e depois da locação.

Destaque-se que o Autor poderia ter notificado os Réus para que comparecessem na vistoria em data específica sob pena de, em caso de ausência, serem presumidos verdadeiros os danos apontados, o que – frise-se – não ocorreu.

A discussão não é nova e, em situações similares, assim já decidiu este Tribunal:

Apelação. Ação de cobrança. Locação. Sentença de parcial procedência, condenando o Réu a ressarcir as despesas referentes à pintura do imóvel, bom como as contas de consumo de energia elétricas não adimplidas. Recurso do Réu. Alegação que o Autor se limitou a apresentar prova unilateral referente aos gastos com reparos do imóvel, afirmando que, ao fazer a entrega do imóvel, não foi elaborado laudo de vistoria, impugnando, ainda, as contas de luz apresentadas, por "não ter sido apresentado o comprovante de pagamento". **Recurso do Réu que merece prosperar em parte. Ausência de comprovação que incumbia ao Autor, por meio de laudo de vistoria de entrega das chaves, nos termos do art. 373, I do CPC. Laudo de vistoria que foi elaborado quando do início da locação, conforme consta expressamente do contrato, mas que não fora elaborado da mesma forma quando do distrato.** Comprovante de gastos apresentados de forma unilateral pelo Autor, levando-se em conta que não houve sequer orçamentos prévios. Danos materiais afastados. Cobrança de conta de luz que deve ser mantida, haja vista que incumbe ao Réu comprovar o adimplemento, nos termos do art. 373, II, do CPC. Sentença reformada. Sucumbência redistribuída. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1001922-12.2021.8.26.0006; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/12/2022; Data de Registro: 18/12/2022)

“Apelação. Ação monitória. Locação de empilhadeiras. Pretensão da locadora de cobrança de avarias dos equipamentos locados e de custos de transporte da devolução. Sentença de improcedência da ação e da reconvenção. Recurso da autora que não merece prosperar. Contrato de locação firmado entre empresas tendo por objeto a locação de empilhadeiras. **Contrato que previa a realização de "Termo de Vistoria de Entrega" e "Termo de Vistoria de Devolução e Quitação", que não foram apresentados nos autos.** Contrato que previa que a locatária ré deveria devolver os equipamentos no mesmo estado em que recebidos, ressalvado o desgaste decorrente do uso normal, sendo responsável pelas avarias decorrentes do mau uso. Previsão contratual de que a locadora autora era responsável pelas manutenções, deveria informar prontamente qualquer uso irregular ou avaria e era responsável pelo transporte da devolução. Autora que apresentou relatório unilateral das avarias, consistentes, em síntese, de peças a serem substituídas. Funcionário da autora, ouvido como testemunha, que afirmou que existia uma pasta para cada empilhadeira com registro das manutenções, desgaste e avarias, bem como que ajudou a embarcar as empilhadeiras, fez apenas um check list das máquinas e não chamou ninguém da empresa Ré para acompanhar. Pastas e check list não apresentados nos autos para demonstrar que os danos ocorreram entre a última manutenção e a embarque para o transporte. Autora que deveria ter apresentado o termo de vistoria de devolução, devidamente assinado pelas partes, para comprovar o estado em que cada empilhadeira se encontrava no momento de devolução. Relatório unilateral da autora efetuado após o transporte insuficiente para comprovar que os danos decorreram de mau uso pela ré. Transporte de devolução de responsabilidade da locadora, descabendo a sua cobrança. Valores cobrados pela autora indevidos. Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1008584-49.2020.8.26.0451; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/10/2022; Data de Registro: 31/10/2022)

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – AÇÃO DE COBRANÇA – RESSARCIMENTO DE DESPESAS COM REFORMAS REALIZADAS NO IMÓVEL APÓS SAÍDA DA LOCATÁRIA – **AUSÊNCIA DE TERMO DE VISTORIA INICIAL QUE COMPROVASSE O ESTADO EM QUE O IMÓVEL FOI ENTREGUE EM LOCAÇÃO** – INVIABILIDADE DE ACOLHIMENTO DO PLEITO INDENIZATÓRIO – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA – HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA – REDUÇÃO – POSSIBILIDADE. Apelação parcialmente provida. (TJSP; Apelação Cível 1032486-94.2019.8.26.0506; Relator (a): Jayme Queiroz Lopes; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/07/2021; Data de Registro: 16/07/2021)

“Ação de cobrança por danos em imóvel locado. Ausência de termo de vistoria quando da entrega do imóvel. Prova dos danos através de termo de vistoria unilateral. Danos não comprovados. Recurso desprovido”. (TJSP; Apelação Cível 1000552-85.2018.8.26.0302; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaú - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/07/2019; Data de Registro: 11/07/2019)

Reputa-se, assim, por não comprovadas as alegadas avarias no imóvel em decorrência de fato atribuído aos Réus, de modo a justificar a indenização cobrada a título de danos materiais. Por conseguinte, também não prosperam os pedidos de aplicação de multa e, ainda, os lucros cessantes, posto que ambos os pedidos estão fundamentados nas alegadas avarias.

No que tange ao pedido de ressarcimento dos valores pagos com contas de energia elétrica, consumo de água e IPTU, melhor sorte não assiste ao Autor. Assim é porque não restou comprovada de forma inequívoca a data de desocupação do imóvel pelos Réus, o que depõe contra a pretensão do Autor.

Em suas razões recursais, o Autor sustenta que a Corrê Marina confessou em audiência de instrução que a Corrê Vivian permaneceu no imóvel por mais 3 (três) ou 4 (quatro) meses além do que restou previsto em contrato e que o MM. Juízo de primeiro grau não valorou adequadamente a referida prova.

Pois bem.

Da análise do depoimento pessoal prestado pela corrê Marina, verifica-se que, ao ser questionada sobre a data de saída e data de início da locação, a Corrê informou categoricamente que não se recordava.

Em determinado momento ao longo da arguição, a corrê foi questionada sobre o que aconteceu ao término da locação, se os locatários teriam dado continuidade aos trabalhos ou se a sociedade havia terminado. Neste momento, a Corrê responde: *“Sim, ela ficou mais um tempinho lá depois ela foi embora para São Paulo”*. Ato contínuo, foi questionada se recordava por quanto tempo, momento em que divagou: *“Eu não tenho 100%, mas acho que uns 03 meses, acho que ela ficou mais né, 03/04 meses acho”*.

Destaque-se que não é possível afirmar com certeza incontestada se a Corrê se refere ao tempo de prorrogação da locação ou se, mais provável, se refere ao tempo em que a Corrê Vivian permaneceu na cidade de Jundiaí antes de ir a São Paulo, sobretudo porque a Corrê já havia informado categoricamente que não se recordava da data de saída do imóvel no início de seu depoimento pessoal.

Assim, em que pese a tese aventada pelo Autor em suas razões recursais, a afirmação da Corrê Marina, a qual o Autor classifica como confissão, não se reveste da clareza (e certeza) necessária a contrapor todo o conjunto probatório constante nos autos, que – frise-se – como afirma o MM. Juízo sentenciante, “*é favorável aos réus*” (fls. 394).

No que tange à alegação de necessidade de aplicação da pena de confesso aos Corréus ausentes na audiência de conciliação, instrução e julgamento, tal conduziria apenas a uma presunção relativa de veracidade que não faz frente ao conjunto probatório constante nos autos.

Assim, afastados os argumentos recursais, revela-se de rigor *in casu* a manutenção da sentença guerreada.

III - Conclusão

Diante do exposto, conheço e **nego provimento** ao recurso, nos termos do voto.

Em razão da manutenção do julgado, majoro a verba honorária a ser paga em favor do patrono dos Réus para o importe de 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, § 11 do CPC.

L. G. Costa Wagner

Relator