



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000428491

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001281-47.2023.8.26.0493, da Comarca de Regente Feijó, em que é apelante PAULO KLEITON BONFIM (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada MARIA ELIZABETE DOS SANTOS BENTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: **REGENTE FEIJÓ**
APELANTES: **PAULO KLEITON BONFIM (JUSTIÇA GRATUITA)**
APELADA: **MARIA ELIZABETE DOS SANTOS BENTO**

VOTO N.º 27.369

LOCAÇÃO COMERCIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. Sentença de parcial procedência dos pedidos parcialmente reformada. Excesso de execução. Ausência de comprovante de pagamento de aluguéis e de faturas de consumo. Pagamento que se comprova por recibo, nos termos do art. 319 e art. 320 do CC/2002. Embargante que não se desincumbiu do ônus contido no art. 373, I, do CPC. Danos no imóvel, todavia, não comprovados pela embargada. Para fins de condenação do locatário ao pagamento de indenização por danos ao imóvel alugado, é necessária a existência de vistorias de entrada e saída ou outro meio de prova idôneo. Precedentes. Ausência de vistoria de entrada e de saída. Embargada que não se desincumbiu do ônus contido no art. 373, II, do CPC. Multa contratual afastada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de embargos à execução, envolvendo locação comercial, cujos pedidos foram julgados parcialmente procedentes pela sentença de fls. 171/178, *“para reconhecer o excesso de execução de R\$ 1.259,66 (mil, duzentos e cinquenta e nove reais e sessenta e seis centavos), havendo, ainda, o crédito exequendo principal de R\$ 6.533,03 (seis mil, quinhentos e trinta e três reais e três centavos). Em razão da sucumbência recíproca e por força do disposto nos artigos 82, § 2º; 84; 85, §§ 2º e 16; e 86, todos do Código de Processo Civil, arcará cada parte com metade das custas e despesas processuais, bem como quanto aos honorários advocatícios sucumbenciais, devidos ao respectivo patrono da parte contrária, cuja verba fixo em 20% (vinte por cento) do valor atualizado da causa, salientada a gratuidade da justiça concedida às fls. 92 e 166.”*.

Apela o embargante (fls. 181/184) pretendendo a anulação ou a reforma parcial da sentença. Alega, em síntese, o seguinte: a) a sentença desconsiderou os comprovantes de quitação dos aluguéis, das cotas de água e energia elétrica; b) a sentença não levou em consideração as melhorias realizadas pelo apelante no imóvel, que foram devidamente comprovadas; c) a multa contratual aplicada é descabida, pois não houve descumprimento do contrato.

Recurso tempestivo e devidamente preparado.

Contrarrazões a fls. 122/129.

Recebe-se o apelo nos efeitos legais.

É O RELATÓRIO.

O recurso comporta parcial provimento.

Cuida-se de embargos à execução, envolvendo locação comercial.

A exequente e locadora MARIA ELIZABETE DOS SANTOS BENTO move execução de título extrajudicial em face do executado e locatário PAULO KLEITON BONFIM (autos nº 1000651-88.2023.8.26.0493). Alega, em síntese, que o executado deve a quantia de R\$ 7.792,69 (atualizada: R\$ 8.155,96), referente à somatória dos seguintes débitos: aluguel de outubro/2022 a fevereiro/2023; água de julho/2022 a março/2023; parcelamento de água de abril/2022 a dezembro/2023; manutenção do imóvel (material e mão de obra), de julho/2021 a 2023; e multa contratual, de julho/2022 a fevereiro/2023.

Nos embargos à execução, alega a embargante, quanto aos aluguéis, que pagou os valores devidos, com exceção apenas dos meses de janeiro/2023 e fevereiro/2023, afirmando, ainda, que a embargada não deu o recibo. Com relação à conta de água, sustenta que a embargada não juntou cópia

do acordo com a Sabesp e, quanto à energia, haveria necessidade de redução de seu valor. Quanto às condições do imóvel, argumenta que a entrega se deu nas mesmas condições, não havendo, ainda, vistoria. Por fim, aduz que a multa contratual era indevida, pois quem rompeu a avença foi a embargada, tendo sido a embargante expulsa do imóvel.

Os pedidos foram julgados parcialmente procedentes pela sentença de fls. 171/178, nos seguintes termos:

“A pretensão é parcialmente procedente.

Frise-se que cabia à parte embargante a apresentação de recibo de pagamento, pois o ônus probatório da quitação é do devedor, a qual se verifica mediante prova documental.

(...)

Extrai-se dos autos que, em 01/07/2021 (fls. 25/26), houve a celebração do contrato de locação comercial, pelo prazo de doze meses, com valor mensal do aluguel em R\$ 600,00, inexistindo dúvida de ter havido o pagamento dos alugueres relativos a julho/2021 a agosto/2022. Evidenciado que, em julho de 2022, houve a renovação do contrato com reajuste do aluguel para o valor de R\$ 700,00, mas que, posteriormente, foi fixado o novo valor locatício em R\$ 670,00 (fls. 58/71). E, ainda, não há dúvida de que a devolução do imóvel ocorreu no dia 13/02/2023.

Ante a ausência da prova documental de quitação, não se pode concluir ter igualmente havido a quitação dos alugueis referentes a setembro a dezembro de 2022 e janeiro de 2023, devendo ser destacado que a embargada informou que não cobra do embargante os treze dias que ele permaneceu no imóvel no mês de fevereiro de 2023, com pagamento para março de 2023 (fl. 52).

Verifica-se, in casu, que, além do dever da parte embargante de efetuar o pagamento dos alugueres, durante o período da locação, também deveria efetuar o pagamento da conta do consumo de água, estando comprovada a existência de débitos, devidos pela parte embargante, vez que referente ao período da locação fls. 111/113, sem o locatário ter igualmente apresentado prova documental da que quitou esses.

Vislumbra-se, além disso, que o embargante também deveria arcar, durante a locação, com o equivalente a 70% da conta do consumo de energia elétrica, além do dever de ter que manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e limpeza e assim restitui-lo à embargada.

Conquanto devido pelo embargante os débitos de energia, porque não apresentou prova documental de quitação, referente aos meses de Fevereiro e Março de 2023, consoante reconhecido pela própria credora, há a necessidade da correção do valor que equivocadamente apontou no processo principal, referente à conta do mês de março/2023, em que foram cobrados 70% do valor referente a trinta dias, cujo correto parâmetro é o equivalente a treze dias de permanência do devedor no imóvel, de modo que devido pelo embargante, referente aos meses de Fevereiro e

Março de 2023 (fls. 147/148): (R\$ 324,26*70%=) R\$ 226,98 + R\$ 51,71 (=R\$ 159,10*70%*13/28) = R\$ 278,69 e não R\$ 338,35 (fl. 52), havendo, com isso, excesso de execução, neste tópico, de R\$ 59,66.

No que tange aos débitos referentes à manutenção do imóvel - materiais e mão de obra, tendo o embargante aduzido que, quando alugou o imóvel, precisou fazer a pintura externa e interna e, ainda, oportuno destacar constar no ajuste firmado entre as partes, na cláusula “DÉCIMA SEXTA: DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS: Fica convencionado entre as partes que os (02) dois primeiros meses de aluguel, ficará quitado pela locadora, tendo em vista a reforma do objeto locado realizado pelo locatário.”, sendo que, mesmo assim, conforme se extrai às fls. 58/59, o embargante acabou por quitar, portanto, em duplicidade, referidos dois primeiros aluguéis, de modo que, com isso, até mesmo para evitar-se enriquecimento indevido da credora-embargada, evidenciado excesso de execução, aqui, de R\$ 1.200,00 (=R\$ 600,00 + R\$ 600,00).

Mantidos, porém, os valores cobrados a título de materiais no valor de R\$ 468,30 (fl. 89) e de mão de obra R\$ 800,00, apontados como arcados pela locadora em razão e após a devolução do imóvel, vez que deixou o devedor de impugná-los a contento, ou seja, por exemplo, mediante apresentação de auto de vistoria subscrito pela credora (ou por representante dela) de que lhe foi restituído o imóvel nos moldes que inicialmente locado.

Conclui-se, ainda, ante o inadimplemento contratual do locatário-embargante, ser ele, outrossim, devedor da multa contratual, nos termos da cláusula “DÉCIMA QUINTA: DA CLÁUSULA PENAL:” e, por corolário, no valor de R\$ 670,00, haja vista constar no “Parágrafo Único” da sobredita cláusula que “Fica estipulado entre as partes contratantes que o valor da cláusula penal será reajustada toda vez que ocorrer alteração do valor do aluguel, respeitando sempre a proporcionalidade do reajuste que será automático, bem como seu pagamento não exime, no caso de rescisão, a obrigação do pagamento dos aluguéis e danos causados no imóvel locado.” (fl. 26).

Não interfere o desfecho dos autos o conteúdo dos links de fls. 90/91.

(...)

In casu, está a parte embargante em (vários) débito(s) em relação à parte contrária, tendo apenas havido o recálculo daquilo que, de fato, é devido.

Destarte, verifica-se, ao final, excesso de execução no total de R\$ 1.259,66, sendo assim devido à parte credora, não o principal de R\$ 7.792,69 (fl. 52), mas sim R\$ 6.533,03.”

A sentença comporta reparo.

Foi reconhecido o excesso de R\$ 1.259,66, em razão de recálculo dos débitos de energia e de pagamento em duplicidade de dois meses de aluguéis.

De fato, nos termos do art. 319 e art. 320 do CC/2002, o pagamento se comprova por recibo e, quanto aos aluguéis e demais faturas restantes, não tendo a embargante juntado o recibo, não há prova de seu pagamento. Não se desincumbiu, assim, do ônus contido no art. 373, I, do CPC.

Com razão a apelante e embargante, todavia, com relação aos gastos com mão de obra, material de construção e multa contratual.

Para fins de condenação do locatário ao pagamento de indenização por danos ao imóvel alugado, é necessária a existência de vistorias de entrada e saída ou outro meio de prova idôneo.

Nesse sentido:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – CONTRATO VERBAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE ANULAÇÃO DE TERMO DE ENTREGA DE CHAVES E RECIBO C.C. INDENIZATÓRIA POR DANOS NO IMÓVEL – VÍCIOS DO CONSENTIMENTO PREVISTOS NA LEI CIVIL NÃO COMPROVADOS – DANOS NO IMÓVEL - AUSÊNCIA DE VISTORIA DE ENTRADA E SAÍDA - INVIABILIDADE DE AVERIGUAR REAL ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL ANTES DO PACTO LOCATÍCIO - INDENIZAÇÃO INDEVIDA - LOCADOR QUE NÃO SE DESINCUMBIU DE SEU ÔNUS PROBATÓRIO - IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. I - A parte supostamente prejudicada deve efetivamente demonstrar que a sua vontade, no ato da celebração do negócio, estava maculada por um dos vícios do consentimento previstos na lei civil, situação não verificada na hipótese; II – A ausência de vistoria inicial e final capazes de autorizar conclusão segura sobre o real estado do imóvel, torna incabível o pleito de ressarcimento a esse título.

(TJSP; Apelação Cível 1000181-98.2016.8.26.0009; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IX - Vila Prudente - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/03/2021; Data de Registro: 04/03/2021)

LOCAÇÃO. Ação de cobrança. Sentença de improcedência. Interposição de apelação pela autora. Preliminar de cerceamento de defesa arguida pela autora está relacionada ao mérito da demanda, e como tal será examinada. Exame do mérito. Celebração de contrato de locação de imóvel residencial. Pretensão de ressarcimento de valor despendido para realização dos reparos necessários à restituição do imóvel locado ao seu estado de conservação original. Não acolhimento. O acolhimento da pretensão formulada pela autora exigia a apresentação de vistorias de entrada e saída do imóvel locado, realizadas sob o crivo do contraditório, e/ou a produção de perícias técnicas, a fim

de atestar os estados de conservação do imóvel no início e no término da locação, bem como apurar eventuais danos advindos durante a vigência da relação locatícia, mas tais provas não foram integralmente produzidas nestes autos. Ausência de apresentação de laudo de vistoria de saída realizado com a participação das partes interessadas e de produção de perícia contemporânea ao término da locação. Inexistência de provas aptas a demonstrar os danos efetivamente causados ao imóvel locado em razão de mau uso durante a vigência da relação locatícia, o que afasta a pretensão de condenação das rés ao ressarcimento do valor que teria sido despendido para restituir o bem ao seu estado de conservação original. Julgamento de improcedência da presente ação de cobrança era mesmo medida imperiosa. Manutenção da r. sentença. Apelação não provida.

(TJSP; Apelação Cível 1000923-91.2018.8.26.0288; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ituverava - 1ª Vara; Data do Julgamento: 17/02/2021; Data de Registro: 17/02/2021)

Apelação. Ação de cobrança. Locação de imóvel residencial - Sentença de parcial procedência - Apelo da corrê - Ausência de recibo de entrega de chaves e vistoria de saída - Conjunto fático-probatório indica o término da locação em 30/04/2015 - Aluguéis de março e abril de 2015 devidos - Despesas com pintura e mão-de-obra - Ausência de previsão no contrato a respeito da obrigação de entregar o imóvel pintado - Inexistência de termo de vistoria de entrada e saída - Afastada a condenação ao pagamento de gastos com pintura/reforma. Recurso parcialmente provido.

(TJSP; Apelação Cível 1037815-86.2015.8.26.0002; Relator (a): Maria Cristina de Almeida Bacarim; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/04/2019; Data de Registro: 03/04/2019)

No caso, não há vistoria de entrada e nem de saída, mas meras fotos juntadas à inicial da execução (fls. 30/39) e um recibo de material de pagamento de construção (fls. 57). Os documentos juntados não comprovam, por si só, quaisquer danos ao imóvel imputáveis à parte apelante. Não se desincumbiu a apelada, assim, do ônus contido no art. 373, II, do CPC.

Igualmente não é caso de incidência de multa contratual, prevista na cláusula 15ª. Não há prova de violação ao contrato, mas mero inadimplemento de aluguéis e encargos, cuja consequência não resulta no pagamento da multa postulada, mas sim de encargos moratórios.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, dá-se parcial provimento ao recurso.

ALFREDO ATTÍE
Relator