



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000428476

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016404-85.2021.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que são apelantes APOSENTAR CONSULTORIA E SERVIÇOS PREVIDENCIÁRIOS LTDA. e VITOR DANIEL BRAGA RAMOS, é apelada KÁTIA CRISTINA PORTERO MCLELLAN.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO NÃO PROVIDO. 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) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

*

VOTO N° : 34.005
APELAÇÃO N°: 1016404-85.2021.8.26.0451
COMARCA : PIRACICABA - 4ª VARA CÍVEL
APELANTES : VITOR DANIEL BRAGA RAMOS E OUTRO
APELADA : KÁTIA CRISTINA PORTERO MCLELLAN
JUÍZA : DANIELA MIE MURATA

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. Contrato de locação de imóvel. Demandante que reclama dos demandados a reparação do dano material, em razão das avarias constatadas no imóvel após a desocupação do bem. SENTENÇA de procedência. APELAÇÃO dos requeridos, que insistem na improcedência da Ação. EXAME: Cerceamento de defesa não configurado. Relação locatícia havida entre as partes que restou incontroversa. Caso concreto dos autos que, a despeito do não comparecimento da Empresa locatária na Vistoria Final, revela elementos seguros de convicção quanto ao estado de manutenção e conservação dos bens que integram o imóvel locado. Locatária demandada que foi convocada para a Vistoria Final, mas que deixou de comparecer, não a socorrendo a impugnação tardia a pretexto de que a providência foi realizada de forma unilateral. Dever de indenizar a parte inocente pelo prejuízo patrimonial sofrido bem reconhecido. Princípio da reparação integral do dano. Aplicação do artigo 944, “caput”, do Código Civil. Laudo pericial elaborado por "Expert" de confiança do Juízo de origem, fundamentado em elementos seguros de convicção que deve prevalecer. Verba honorária devida pelos demandados ao Patrono da autora que deve ser majorada para doze por cento (12%) do valor da condenação, “ex vi” do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de Ação de Indenização Material movida pela apelada contra os apelantes, alegando que “... *os requeridos são respectivamente locatário e fiador do contrato de locação celebrado*

com a requerente, tendo por objeto o imóvel situado em Piracicaba/SP, na Rua Taiaçu, nº 77, bairro Ártemis, Condomínio Colinas do Piracicaba, celebrado em 24 de dezembro de 2015 e findo pela desocupação em 26 de março de 2021, conforme recibo de chaves. No início da locação, o imóvel se encontrava em perfeito estado de uso e conservação, conforme Laudo de Vistoria realizado no ato da entrega das chaves, possuindo as partes conhecimento da situação em que o imóvel se encontrava e de que deveria ser restituído nas mesmas condições. Contudo, ao final da locação, o imóvel foi restituído com diversos danos causados pelo mau uso por parte do locatário e ocupantes do imóvel, conforme fotos tiradas quando da realização da vistoria do imóvel. A vistoria final no imóvel, em 14 de abril de 2021, sendo que que dela o requerido não participou, apesar de comunicado. O menor orçamento para os reparos é de R\$ 40.790,00 (quarenta mil setecentos e noventa reais), de que pede a condenação dos requeridos.”, conforme relatado na fl. 660.

A MM^a. Juíza “a quo” proferiu a r. sentença apelada, decidindo “in verbis”: “... Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido inicial formulado por KÁTIA CRISTINA PORTERO MCLELLAN contra APOSENTAR CONSULTORIA E SERVIÇOS PREVIDENCIÁRIOS EIRELLI e VITOR DANIEL BRAGA RAMOS para condenar os requeridos, solidariamente, ao pagamento de R\$ 40.790,00, corrigidos monetariamente desde o ajuizamento da ação e acrescidos de juros de mora desde a citação. Sucumbente os requeridos, condeno-os ao pagamento de custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor da

condenação. P.I.” (“sic”, fl. 664).

Inconformados, apelam os demandados, pedindo a anulação da sentença por cerceamento de defesa, a pretexto de necessidade de produção de nova prova pericial, insistindo quanto ao mérito pela improcedência da Ação, sob a alegação de que a Vistoria Final foi realizada de forma unilateral, acrescentando ainda a insuficiência da prova pericial para a comprovação dos danos e do valor excessivo da indenização arbitrada (fls. 681/697).

Anotado o Recurso (fl. 704), a apelada apresentou contrarrazões pugnando pela manutenção da sentença (fls. 707/716).

É o relatório, adotado o de fls. 660/661.

A Apelação comporta conhecimento, porquanto observados os requisitos de admissibilidade no tocante (v. artigos 1.009 e seguintes do Código de Processo Civil).

Embora o teor das razões recursais, a r. sentença apelada deve ser mantida.

A preliminar de nulidade por cerceamento de defesa não merece acolhida. Com efeito, a prova documental constante dos autos era mesmo suficiente e convincente para autorizar o

julgamento antecipado da lide no caso vertente.

Ressalta-se, demais, que compete ao Juiz do feito a determinação das provas que se mostrem necessárias à instrução, bem ainda o indeferimento das diligências inúteis, a teor do disposto no artigo 370, parágrafo único, do Código de Processo Civil, a modo de garantir o cumprimento da celeridade processual. Aliás, considerando que o Juiz é o principal destinatário da prova e que encontrou nos autos elementos de convicção suficientes para a formação de seu convencimento, tanto bastava para o julgamento antecipado, “*ex vi*” do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil. Cumpre ressaltar que mera discordância genérica quanto à conclusão do Perito não justifica, por si só, a anulação da sentença para a produção de nova prova pericial.

No mais, ao que se colhe dos autos, a autora, na condição de locadora, firmou o contrato de locação de imóvel com a Empresa ré, na condição de locatária, no dia 24 de dezembro de 2015, pelo prazo de trinta (30) meses, com início em 24 de dezembro de 2015 e término em 24 de junho de 2018, figurando o correquerido Vitor como fiador (fls. 20/29). Consta demais que o contrato foi prorrogado automaticamente, tendo havido a desocupação com a devolução das chaves pela locatária no dia 26 de março 2021 (fl. 30).

Aliás, verifica-se do Recibo de Entrega de Chaves que a Empresa demandada foi devidamente cientificada quanto à realização da Vistoria Final no dia 14 de abril seguinte (fl. 30). Bem por isso, em que pese o não comparecimento do representante da Empresa

demandada para a Vistoria Final, tem-se que a prova deve ser reputada válida, mesmo porque a requerida não pode ser beneficiada pela própria torpeza.

Outrossim, considerando a controvérsia entre as partes, entendeu a d. Magistrada pela necessidade de produção de prova pericial indireta, por meio do exame dos documentos copiados nos autos, em especial quanto aos laudos de Vistoria Inicial e de Vistoria Final, para apurar a existência de eventuais danos decorrentes da relação locatícia (fls. 404/405).

O “*Expert*” nomeado para a elaboração do laudo pericial concluiu expressamente no laudo que: “...a utilização da área e seus equipamentos necessitam de manutenção periódica, sendo de responsabilidade do locatário a realização dos reparos e conservação da edificação, e de seus objetos, o locatário demonstra ciência conforme aceite no Termo de responsabilidade, constante na folha 53 dos autos, assinado por ambas as partes.” (“sic”, fl. 536).

As partes manifestaram-se quanto ao Laudo Pericial (fls. 562/566, 567/578 e 593/595), tendo sido prestados os devidos esclarecimentos pelo Perito, observando que “... Apresenta a análise do orçamento base contido as fls. 96/98 dos autos, desconsiderando os itens do pedido decorrentes de desgaste de uso normal, ou que não estavam identificados no laudo inicial do imóvel, o valor base total identificado é de R\$ 41.780,00 (quarenta e um mil, setecentos e oitenta reais)” (“sic”, fl. 634).

Tem-se, pois, como bem configurado nos autos o dever de indenizar a parte inocente pelo prejuízo patrimonial sofrido, como consequência lógica da obrigação de reparação integral do dano, “*ex vi*” do artigo 944 do Código Civil (“*A indenização mede-se pela extensão do dano*”).

Por fim, mera alegação genérica de que a quantia cobrada é excessiva não comporta mesmo acolhida, sendo de rigor a condenação dos demandados ao pagamento da indenização arbitrada em R\$ 40.790,00, conforme orçamento copiado pela autora nas fls. 96/98, quantia essa que está em consonância com o saldo indicado pelo Perito (fl. 634).

Resta a rejeição do Recurso por conseguinte.

A propósito, eis a Jurisprudência:

1003198-14.2023.8.26.0037

Classe/Assunto: Apelação Cível / Locação de Imóvel

Relator(a): Alfredo Attiê

Comarca: Araraquara

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 30/07/2024

Data de publicação: 30/07/2024

Ementa: LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. Insurgência em face da sentença de procedência em parte. Recurso do corréu locatário. Cerceamento de defesa não verificado. **Laudo pericial que foi preciso ao apontar as avarias no piso de madeira, restringindo o valor para a reparação ao exato estado em que o imóvel foi devolvido pelo inquilino, já considerados os desgastes naturais e o estado em que foi descrito na vistoria inicial da locação, sendo desnecessária nova vista para complementação. Danos no imóvel de responsabilidade dos réus devidamente apurados em laudo pericial pormenorizado e convincente que deve ser mantido como fundamento da procedência em parte do pedido inicial. Majoração dos honorários advocatícios (art. 85, § 2º, do CPC), observada a justiça gratuita. RECURSO NÃO PROVIDO.**

1018569-16.2016.8.26.0602

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Locação de Imóvel*

Relator(a): *Sergio Alfieri*

Comarca: *Sorocaba*

Órgão julgador: *27ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *22/08/2023*

Data de publicação: *22/08/2023*

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. Locação. Ação de indenização por danos materiais e lucros cessantes. Sentença de parcial procedência da ação. Recurso dos réus (locatária/fiadores). Alegação de que a autora/locadora, não comprovou fato constitutivo do seu direito, no sentido de demonstrar quais eram as reais condições do imóvel locado, no início da locação. Afastamento. Contrato de locação celebrado entre as partes, que previu expressamente que a locatária estava recebendo o imóvel em boas condições de uso e habitabilidade, devendo assim devolvê-lo à locadora, na data de desocupação. Laudo pericial realizado através de ação de produção antecipada de provas que constatou as péssimas condições do imóvel locado, bem como assim vistoria realizada pelas partes, dias antes da entrega das chaves do imóvel. Extensão dos danos no imóvel que foram aferidos pelo expert do juízo, bem como o lapso de tempo para a recuperação do imóvel. Prova de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da autora que incumbia aos réus (art. 373, II, do CPC), mas que no entanto não se verificou nos autos. Juros de mora. Aplicação do art. 405, do CC pela MMª Juíza a quo, que coincide exatamente com o pleito recursal dos apelantes. Verba honorária sucumbencial. Pretensão à fixação com base no art. 85, § 2º, do CPC, afastando-se a fixação por apreciação equitativa. Possibilidade. Valor do pedido que a autora decaiu na demanda que não é baixo, devendo ser considerado para a fixação da verba honorária sucumbencial. Provido neste tópico o apelo dos réus, para fixar a verba honorária sucumbencial a cargo da autora, em 10% sobre o proveito econômico que decaiu de seu pedido inaugural. Contrarrazões. Pleito de não conhecimento do recurso, por afronta ao princípio da dialeticidade. Ausência de caracterização. Pedido em contrarrazões de recurso de parcial reforma da sentença. Não cabimento. Inadequação da via eleita. Pedido em contrarrazões de condenação dos réus, nas penas por litigância de má fé. Afastamento. Hipótese em que não se evidencia o preenchimento dos requisitos descritos no art. 80 do CPC. Sentença parcialmente modificada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1010945-12.2017.8.26.0009

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Locação de Imóvel*

Relator(a): *Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes*

Comarca: *São Paulo*

Órgão julgador: *27ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *24/08/2021*

Data de publicação: *27/08/2021*

Ementa: LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL - AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS LOCATÍCIOS CUMULADA COM RESSARCIMENTO POR DANOS MATERIAIS - Sentença que condenou os réus, locatário e caucionantes do contrato de locação não residencial, ao pagamento de valores de aluguéis e IPTU proporcionais, conta de luz, multa rescisória, e no ressarcimento pelos reparos no imóvel exigidos pelo autor, locador - Recurso dos réus, com preliminar de nulidade da r. sentença, por supostos cerceamento de defesa e violação ao contraditório, ante à ausência de produção de prova oral, e de falta de fundamentação da r. sentença recorrida - Descabimento - Acervo probatório dos autos que é suficiente ao julgamento do feito, ressaltando que Juiz é o destinatário da prova, e pode indeferir aquelas que entender inúteis ou protelatórias,

observadas as regras estabelecidas pelo Código de Processo Civil - Sentença, ademais, que apreciou o conjunto fático probatório dos autos, sem omissões, e apresenta fundamentação lógica, coerente, estribada em elementos colhidos no acervo probatório dos autos e no direito aplicável - Ausência de vícios - Preliminares afastadas - Recurso que, no mérito, não comporta provimento - Alegações dos réus apelantes de que teriam demonstrado o inadimplemento por parte do locador, em não providenciar reformas estruturais necessárias para o uso do imóvel pelo locatário, a justificar a aplicação da exceção do contrato não cumprido (artigo 476, do Código Civil), e sua exoneração do pagamento da multa rescisória pelo encerramento antecipado da locação - Teses defensivas que não restaram comprovadas - Autor apelado que demonstrou, ademais, ter providenciado reparos em viga de sustentação do telhado do imóvel ao ser notificado pelo locatário no curso da execução do contrato - Ausente demonstração de que o reparo do defeito na viga de sustentação em pouco mais de 30 dias teria inviabilizado o uso do imóvel, a justificar a resilição do contrato nos termos do artigo 26, § único, da Lei de Locações - Vistorias inicial e final realizadas na presença e assinadas pelo locatário, sem ressalvas quanto à sua responsabilidade pelos reparos no telhado do imóvel - Dever do locatário de restituir o imóvel no estado em que o recebeu, nos termos do artigo 23, III, e V, da Lei de Locações - Responsabilidade solidária dos recorrentes pelo pagamento dos reparos, nos termos do contrato, e dos orçamentos realizados a partir das vistorias inicial e final do imóvel - Precedentes desta C. Câmara e deste E. Tribunal - Honorários recursais devidos - Sentença mantida - PRELIMINARES REJEITADAS. RECURSO DESPROVIDO.

Impõe-se, pois, a rejeição do Recurso, ficando mantida a r. sentença apelada pelos próprios e jurídicos fundamentos, inclusive no que tange aos ônus sucumbenciais, mas com a majoração da verba honorária para doze por cento (12%) do valor da condenação, “ex vi” do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, nega-se provimento ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relatora