



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000430578

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1057908-32.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante WILSON CANILO, são apelados ADRIANA MARIA MONTEIRO DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), ANGELA MARIA DOS SANTOS SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), ANTONIO JOSE MARQUES DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e ANA MARIA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1057908-32.2023.8.26.0506

Comarca: Ribeirão Preto

Apelante: Wilson Canilo

Apelados: Adriana Maria Monteiro dos Santos, Angela Maria dos Santos Silva,
Antonio Jose Marques da Silva e Ana Maria dos Santos

MM (a) Juiz(a) de 1º Grau: . REBECA MENDES BATISTA

VOTO Nº 11798/2025 (EMG)

APELAÇÃO – Locação de Imóvel – Ação de cobrança – Sentença de parcial procedência – Apelo do autor, insistindo na condenação dos réus ao ressarcimento dos valores despendidos para reparo do imóvel objeto do contrato de locação – Vandalismo e furto ocorrido após a entrega das chaves e antes da elaboração do laudo de vistoria de saída – Ausência de responsabilidade pelos fatos ocorridos após o término da posse do imóvel – Ausência de prova segura, ademais, quanto aos reparos que podem ser imputados exclusivamente aos locatários – Art. 373, I, CPC – Fato constitutivo do direito não comprovado – Sentença mantida – Honorários de sucumbência majorados – Recurso IMPROVIDO

Trata-se de apelação interposta por **WILSON CANILO** em face de **ADRIANA MARIA MONTEIRO DOS SANTOS e OUTRO** contra a r. sentença proferida a fls. 88/95, que julgou parcialmente procedente a pretensão inicial para condenar os réus solidariamente ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação. Reconhecida a sucumbência recíproca, as partes foram condenadas a ratear as custas e despesas processais em partes iguais e arcar com os honorários advocatícios da parte adversa, fixados por apreciação equitativa no importe de R\$ 1.000,00.

Em suas razões recursais a fls. 98/108, sustenta o autor que (i) os locatários se comprometeram com o pagamento dos aluguéis e conservação do imóvel; (ii) a vistoria de saída realizada após a desocupação do imóvel constatou que as condições de entrega não eram as mesmas do início da

locação; (iii) o próprio locatário acompanhou a vistoria de saída; (iv) o laudo produzido ao final da locação tem o condão de demonstrar que os danos ocasionados extrapolam aqueles relativos à deterioração natural pelo uso e não possuem relação com o roubo ocorrido na residência; (v) o princípio da *pacta sunt servanda* é medida imperativa que deve ser observada no ato decisório. Pugna o provimento do recurso e, por conseguinte, a reforma da sentença.

Recurso tempestivo e preparado.

Os réus não apresentaram contrarrazões.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso **NÃO** comporta **PROVIMENTO**.

A matéria devolvida pelo presente apelo cinge-se ao pedido de condenação dos réus ao ressarcimento dos valores despendidos para reparo do imóvel objeto do contrato de locação entabulado entre as partes na data de 01/08/2020.

A improcedência do referido pedido na origem está fundamentada na ausência de prova quanto aos danos decorrerem da conduta exclusiva dos locatários, porquanto não houve a elaboração de laudo de vistoria no interregno entre a entrega das chaves e o vandalismo e furto praticados no imóvel.

Com efeito, apesar da irresignação do autor, o conjunto probatório demonstra que os locatários não mais estavam na posse do imóvel quando da ação criminosa e, por consequência, não são responsáveis pelos danos daí

advindos.

E, na ausência do laudo de vistoria apontando os reparos necessários no imóvel antes da ação criminosa, não é possível aferir de forma segura o que de fato pode ser imputado aos locatários a título de ressarcimento, sob pena de se admitir dano material presumido.

Dessa maneira, como o autor não se desincumbiu do ônus de demonstrar o fato constitutivo do direito alegado, nos moldes do inciso I do artigo 373 do Código de Processo Civil, o decreto de improcedência do pleito indenizatório era mesmo de rigor.

Em razão da sucumbência recursal, majoro os honorários advocatícios arbitrados na origem para R\$ 1.300,00, com fulcro na tese firmada no julgamento do Tema 1059 do C. Superior Tribunal de Justiça.

De forma a evitar a oposição de embargos de declaração destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o artigo 1.026, § 2º do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator
(assinatura eletrônica)