



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000435629

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022161-62.2021.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante PRISCILA LAVORATO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados FABIO KOJI OGAWA, HELENA KIEKO OGAWA e EISUKE OGAWA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1022161-62.2021.8.26.0224

Comarca: Guarulhos

Apelante: Priscila Lavorato

Apelados: Fabio Koji Ogawa, Helena Kieko Ogawa e Eisuke Ogawa

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 50365)

LOCAÇÃO – Ação de reparação de danos – Laudo pericial que concluiu pela ausência de danos por mau uso – Desgaste natural pelo tempo e pelo uso - Não comprovação do estado anterior do imóvel – Sem vistoria de entrada – Não demonstrado o uso anormal da propriedade - Sentença mantida.

Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por PRISCILA LAVORATO (fls. 845/860) contra a r. sentença de fls. 823/826, proferida pela MM^a. Juíza da 4ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos, Dra. Beatriz de Souza Cabezas, que julgou improcedente a ação de reparação de danos movida em face de FÁBIO KOJI E OUTROS.

Faz a apelante uma síntese dos fatos. Sustenta os danos materiais causados no imóvel e o direito à reparação. Refere a realização de obras sem a respectiva autorização. Pontua que as reformas não foram realizadas por profissionais qualificados. Elenca os pontos que entende devam ser reparados. Transcreve precedentes. Postula o provimento do recurso.

Contrarrazões às fls. 902/906.

É o relatório.

Presentes os pressupostos legais, conheço do recurso, recebendo-o em seus regulares efeitos.

Trata-se de ação de reparação de danos movida pela apelante em face dos apelados, considerando os danos causados ao imóvel locado, verificados após a desocupação do locatário.

Os danos alegados dizem respeito às portas e janelas do imóvel, pintura e cortina persiana.

Pois bem.

Não há notícia nos autos de ter sido realizado laudo de vistoria inicial, quando do início da relação locatícia em 2005.

Realizada a prova pericial, concluiu o Sr. Perito Judicial: “Ao finalizar a vistoria e os estudos necessários constatou-se que há algumas avarias no imóvel que possam desvalorizar na questão de locação e/ou venda, porém não foram encontradas avarias que possam interditar o imóvel ou possibilitar a locação por ser considerado inabitável. Há sim desgastes ocorridos pela questão tempo, como por exemplo, o piso (desgaste da cor e a instalação do piso realizada por mão de obra desqualificada pode trazer danos ao longo do tempo, como barulho “oco” ao pisar e sofrer algum impacto. No imóvel além desse dano fator tempo, foram encontrados danos causados pelo uso ou falta de manutenção preventiva (como por exemplos ralos entupidos, respingo de pinturas em vidros/maçanetas/luminárias/rodapés) ...”

Ou seja, os desgastes apurados, considerado especialmente o longo período que durou a relação locatícia, que teve seu início em 2005, são desgastes naturais, decorrentes do tempo e do uso normal da propriedade.

Ademais, inexistiu laudo conjunto de entrada, não sendo possível a comparação, de forma inquestionável, do estado do bem antes e depois da locação, não se podendo concluir tenha a locatária deixado de cumprir a obrigação contratual de sua conservação como um todo.

Cabe observar que, na hipótese de locação do imóvel, a realização de vistoria assume papel importante e essencial na comprovação dos danos causados.

É necessária a realização de inspeção antes da entrega do imóvel, e depois da sua devolução, em presença das partes interessadas, no intuito de comprovar o estrago fora da normalidade do uso.

Assim, de fato, não há comprovação de danos causados pelos locatários em razão de uso do imóvel fora da normalidade.

Sem reparos à r. sentença.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso. Deixo de majorar os honorários advocatícios de sucumbência, posto que já fixados no máximo legal.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator