



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000438662

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022246-30.2024.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MAURÍCIO DE OLIVEIRA, é apelado QUINTO ANDAR SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ROSANGELA TELLES
Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 33023

APELAÇÃO Nº: 1022246-30.2024.8.26.0002

APELANTE: MAURÍCIO DE OLIVEIRA

APELADA: QUINTO ANDAR SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

COMARCA: SÃO PAULO – FORO REGIONAL DE SANTO AMARO

JUÍZA: PRISCILLA BUSO FACCINETTO

APELAÇÃO. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. COBRANÇA DE VALORES PARA REPAROS APÓS VISTORIA. PEDIDO DECLARATÓRIO DE INEXISTÊNCIA DO DÉBITO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. *Sentença de improcedência. Inconformismo do locatário. DANOS AO IMÓVEL. Relação regida pela Lei 8.245/1991. Ré que se desincumbiu do ônus de demonstrar a legitimidade da quase integralidade das cobranças, por danos ocorridos no curso da locação. Cotejo entre os laudos de vistoria de entrada e saída do imóvel revela, todavia, que parte delas carece de lastro, de modo que as quantias cobradas do locatário para a realização dos correspondentes reparos não lhe ser ressarcidas. DANO MORAL. Inocorrência. Ausência de lesão a direitos da personalidade. Cobrança sem lastro que tão somente acarretou prejuízo patrimonial. Sentença reformada. Sentença reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.*

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 733/751, que julgou improcedente a pretensão inicial, sob o fundamento de que não restou comprovada falha da ré na prestação do serviço. Por conseguinte, carreteou ao vencido a responsabilidade pelo pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa.

Inconformado, o locatário apela para, primeiramente, aduzir que a realização dos reparos não lhe foi oportunizada pela ré previamente à cobrança

em questão, a qual, portanto, afirma lhe ter sido indevidamente imposta pela ré. Pugna pela inversão do ônus da prova. Refere que as fotografias constantes do laudo de vistoria de saída não evidenciam a necessidade dos reparos no verniz exigidas pela *ex adversa*, nem da realização de pintura. Argumenta que não há prova de que fora responsável pelos furos nos azulejos, uma vez que no laudo de vistoria de entrada não há foto da parede. Alega que os demais apontamentos seguem a mesma sorte. Reprisa que a conduta arbitrária da ré lhe infligiu danos materiais e morais. Busca a reforma da r. sentença.

Recurso regularmente processado e contra-arrazoado a fls. 770/786.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se de ação de inexistência de débito c.c. indenização por danos morais e materiais ajuizada pelo apelante, MAURÍCIO DE OLIVEIRA, em face da apelada, GRPQA LTDA. Narra o autor que figurou como locatário do apartamento localizado à Rua Godói Colaço, nº 484, Vila Cordeiro, São Paulo/SP, por intermédio da imobiliária ré, entre meados de fevereiro de 2020 a agosto de 2023. Aduz que, na vistoria final, a demandada anotou diversas avarias e imputou-lhe a correspondente responsabilidade, orçando os reparos em R\$ 2.562,15, valor que contestou, mas que acabou pagando, por temer a negativação de seu nome. Narra também que realizou reformas necessárias no imóvel, mas que a cifra despendida não foi abatida. Pugna o ressarcimento e indenização por dano moral no importe de R\$ 10.000,00.

Aperfeiçoada a triangulação da relação jurídica processual, sobreveio a contestação de fls. 290/310. Réplica a fls. 724/731.

Dispensada a produção de outras provas, foi proferida a r. sentença objurgada.

Efetuada este breve retrospecto, passo à análise do recurso.

Há relação locatícia vinculando o autor e a locadora, Renata de Barros Dantas Maciel. A ré, ora apelada, atua como mandatária desta, tão

somente.

O débito objeto da controvérsia decorre da própria relação locatícia. Eventuais reparos, cuja necessidade foi constatada em vistoria realizada ao fim do contrato de locação, dizem respeito exclusivamente ao interesse da locadora. Esta (e, conseqüentemente, sua mandatária) não pode ser considerada fornecedora, porque não desenvolve atividade de comercialização de produtos ou prestação de serviços, nos termos do art. 3º, *caput*, do CDC. A relação entre as partes é regida pela Lei 8.245/1991.

Isto consignado, avanço no exame das provas.

Extrai-se do *e-mail* acostado a fls. 268/269 que a cobrança efetuada pela ré se escora nos seguintes danos, alegadamente causados pelo locatário autor:

Cômodo	Item	Resposta da análise	Serviço	Valor
Banheiro	Box	O box apresenta falhas de funcionamento.	Manutenção	R\$ 209
Corredor	Janela	A janela apresenta vidros das folhas a esquerda estão quebrados.	Reposição	R\$ 355
Corredor	Janela	A janela apresenta falhas de funcionamento.	Manutenção	R\$ 140
Cozinha	Filtro	O filtro foi desinstalado.	Instalação	R\$ 79
Cozinha	Janela	A janela apresenta falhas de funcionamento.	Manutenção	R\$ 140
Cozinha	Paredes	A parede ao lado da janela apresenta dois furos, diferente da entrada.	Instalação	R\$ 143
Garagem	Itens pessoais e sujeira.	Apresenta restos de sujeira e sacos de lixo deixado pelo inquilino.	Remoção	R\$ 130
Quarto	Pintura	A pintura apresenta avarias e descascados em todas as paredes.	Pintura com massa corrida.	R\$ 721
Quarto 2	Pintura	Duas paredes apresentam oito novos furos.	Pintura com furos.	R\$ 345
Quarto 4	Pintura	A pintura apresenta dois furos acima da janela.	Pintura com furos.	R\$ 175
Quarto 4	Pintura	Reaplicar o verniz da janela.	Envernizagem.	R\$ 125

			Valor total	R\$ 2.562,15
--	--	--	-------------	-----------------

O adequado deslinde demanda o cotejo entre os laudos de vistoria de entrada (fls. 17/101) e saída (fls. 102/267) do imóvel.

Consigna-se, desde já, que à ré, pretensa mandatária da locadora, incumbia atestar a legitimidade das cobranças, até porque não seria razoável exigir da parte contrária prova do oposto, ou seja, da inexistência de dano de sua responsabilidade, por constituir verdadeira *probatio diabolica*. Registra-se também que, em relação ao estado ou funcionamento dos objetos retratados no laudo de vistoria de entrada, no caso de nenhuma anotação ter dele constado, será presumido regular, porque o locatário deveria ter feito com que nele fosse inserido eventual reclamo em sentido contrário.

Neste ponto, convém também assinalar que a indignação expressada pelo autor, locatário, quanto à suposta ausência de oportunidade para sanar os defeitos previamente à cobrança não prospera. O dever de, finda a locação, restituir o imóvel no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, é imperativo legal (art. 23, inciso III, da Lei nº 8.245/1991). Ademais, simples verificação dos *e-mails* trocados com a ré evidenciam que, por esta cientificado, em 18/08/2023, sobre a detecção de pendências e a necessidade de contatá-la para resolvê-las (fls. 272), manteve-se inerte, ensejando a subsequente – e, portanto, legítima – cobrança (fls. 271/272).

Isto resolvido, passo à apuração das supostas avarias.

Em relação às falhas de funcionamento no box, a ré não especificou em qual dos banheiros foi averiguado o defeito. Contudo, verificando o laudo de vistoria de saída, apuro que houve apenas observação a respeito no “BANHEIRO 3”, isentando o locatário (fls. 236). Confira-se:

“Observações do Vistoriador

Possui condição: Problema ao abrir ou fechar. Porta emperrada _____

Apontamento Quinto Andar - **reparo não será cobrado do inquilino:**

Não foi possível comparar com a entrada, portanto, não cobramos

seu reparo” (realcei).

Dessarte, indevida a cobrança do valor correspondente a este item.

Por outro lado, os vidros quebrados na janela do corredor, além de não controvertidos pelo autor, são visíveis nas fotografias de fls. 261, e não existiam no momento da entrada (fls. 28), ocasião em que também não foi registrado nenhum defeito nas engrenagens, como o anotado na saída.

Quanto ao filtro da cozinha, a foto acostada a fls. 138 comprova o rompimento da ligação, observada no laudo de vistoria de entrada (fls. 56). Portanto, foi de fato desinstalado. Na entrada, nenhum apontamento foi feito quanto ao funcionamento da janela (fls. 51), que, na saída, apresentou defeito na folha direita (fls. 147), aplicando-se a presunção supra. Os furos na parede esquerda à janela desse cômodo, retratados a fls. 143, não existiam na entrada, o que se averigua pela foto de fls. 48.

Na garagem, a foto de fls. 259 revela que o inquilino de fato deixou entulho e sacos de lixo, sendo justificada a cobrança pela remoção.

No que tange ao cômodo denominado “QUARTO”, as fotos de fls. 177/180 demonstram o estado precário da pintura, com bastante descasque, destoando consideravelmente do retratado na vistoria de entrada (fls. 44/47). Devido o reparo.

No “QUARTO 2”, não há lastro para a cobrança referente a furos na parede, porque, no laudo de vistoria de saída, a própria ré isentou o locatário, assim consignando:

“Observações do Vistoriador

Pintura apresenta 2 pregos. 2 furos acima da janela e fissura no teto, não foi possível avaliar a pré existência_____. Apontamento Quinto Andar - **reparo não será cobrado do inquilino: Não foi possível comparar com a entrada, portanto, não cobramos seu reparo”** (destaquei).

Quanto ao “QUARTO 4”, a foto de fls. 202 evidencia a existência

dos dois furos acima da janela, não observados na entrada (fls. 77, 80 e 81). Além disso, é evidente o desgaste das folhas de madeira da janela na saída (fls. 196, 198 e 202), anteriormente inexistente.

Portanto, somente não são devidos os valores destacados em vermelho na tabela supra (R\$ 209 + R\$ 345 = R\$ 554). Os danos que deram azo às demais cobranças, realçadas em verde, efetivamente ocorreram no curso da locação.

Isto resolvido, avanço no exame recursal e passo a enfrentar o cabimento do pedido indenizatório por dano moral. Não restou demonstrada violação dos direitos da personalidade que possa caracterizar a ocorrência de danos de caráter extrapatrimonial e a consequente necessidade de reparação.

Tanto a doutrina como a jurisprudência sinalizam para o fato de que os danos morais suportados não se confundem com os meros transtornos ou aborrecimentos que a pessoa sofre, sob pena de colocar em descrédito a própria concepção da responsabilidade civil e sua função social.

Nesse sentido, dispõe o enunciado 159 do Conselho da Justiça Federal que *“o dano moral, assim compreendido todo dano extrapatrimonial, não se caracteriza quando há mero aborrecimento inerente a prejuízo material”*.

No caso *sub examine*, o apelante não demonstrou nenhum abalo excepcional decorrente da cobrança em parte indevida, que acarretou prejuízo meramente patrimonial. Os dissabores suportados, portanto, não extrapolaram para a esfera extrapatrimonial.

Em suma, o autor nem sequer narrou excepcionalidade ou abalo anormal decorrente do desnecessário dispêndio, além do desconforto, que lhe é ínsito. Descabida, portanto, a pretensão de perceber montante indenizatório por dano moral.

Desta maneira, a r. sentença deve ser reformada, a fim de que sejam julgados parcialmente procedentes os pedidos do locatário, apenas para se declarar inexistente o referido débito de R\$ 554,00. A quantia deverá ser ressarcida pela ré ao autor, com correção monetária e juros de mora (1% ao mês)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

desde o desembolso (25/09/2023 – fls. 274). Além disso, o cálculo dos consectários deverá observar o quanto disposto nos arts. 389 e 406, § 1º, ambos do Código Civil, observada a Lei nº 14.905/2024.

Por fim, decaindo a demandada em parte mínima, a r. sentença deve ser mantida quanto à distribuição dos ônus sucumbenciais.

Alerto ser desnecessária a interposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

ROSANGELA TELLES
Relatora