



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000440533

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2125053-83.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante AAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravado GILVAN BATISTA DO NASCIMENTO JUNIOR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 44157.

Agravo de instrumento nº 2125053-83.2025.8.26.0000.

Comarca: São Paulo.

Agravante: Aal Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Agravado: Gilvan Batista do Nascimento Junior.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Locação. Ação de despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança. Noticiada a desocupação do imóvel em momento anterior à citação, foi postulada a conversão da ação em execução de título extrajudicial. Prosseguimento condicionado à exclusão de valores referentes aos danos causados ao imóvel. Tema que demanda aprofundamento em matéria fático-probatória, inviável em sede de processo executivo. Desistência da conversão. Possibilidade. Ausente óbice ao prosseguimento da demanda nos termos da inicial. Conversão ainda não consumada, ato citatório ainda não cumprido. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento contra a respeitável decisão de fls. 99, dos autos do processo de origem que, em ação de despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança, em razão da ausência de laudo de vistoria final com regular intimação do locatário, determinou a exclusão do pedido de reparação dos danos causados ao imóvel.

Sustenta a agravante, em síntese, que o agravado foi devidamente comunicado da vistoria final, conforme mensagens de WhatsApp, e-mails e inclusive presencialmente, no momento da entrega das chaves, em 21/02/2023; que o laudo final apenas confirma os danos já observados na vistoria intermediária, da qual o requerido participou; que houve reconhecimento tácito e expresso dos danos por parte do agravado, conforme se verifica nas conversas juntadas; e que a ausência do agravado

na vistoria final decorreu de sua própria omissão, não podendo ser utilizada como argumento para afastar a veracidade dos danos apurados.

A liminar foi deferida (fls. 41/42).

É o que importa ser relatado.

Desnecessária a intimação da parte agravada para responder o recurso, pois ainda não completada a relação jurídica processual.

Considerando que o presente agravo de instrumento não comporta sustentação oral, não se vislumbrando, pois, prejuízo para as partes, e em observância aos princípios da celeridade e da efetividade da prestação jurisdicional, foi o recurso julgado virtualmente.

O agravo é de ser provido.

Trata-se, na origem, de ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com cobrança e indenização por danos materiais.

Frustrada a tentativa de citação postal do agravado e, noticiada a desocupação do imóvel, a agravante postulou a conversão da ação em execução (fls. 54/56).

Por meio da decisão de fls. 64, consignou o Douto Magistrado que, *como forma de permitir a inclusão de valores de reparos no imóvel, após entregadas chaves, faz-se mister a comprovação de que o locatário participou da vistoria final*. Determinou-se, assim, que a agravante informasse se houve vistoria final por ocasião da entrega das chaves e se o locatário foi intimado e dela participou.

Em cumprimento à determinação, manifestou-se a agravante esclarecendo que, conforme e-mail apresentado, o agravado estava ciente da vistoria de saída e dela participou, momento em que houve a entrega das chaves (fls. 75/76).

Por entender que o documento apresentado não era hábil para comprovar a participação do locatário na vistoria final, o Juízo *a quo* determinou a apresentação do laudo de vistoria com a ciência do agravado (fls. 85).

Manifestou-se, então, a agravante, ressaltando que os documentos apresentados demonstravam suficientemente os danos causados ao imóvel, o que justifica a inclusão dos valores pleiteados, postulando, por fim, que o feito prosseguisse *nos moldes da exordial, a fim de que o Requerido seja responsabilizado pelos débitos dos aluguéis, encargos locativos e danos causados ao imóvel, e em caso de oposição a cobrança dos danos pelo Requerido que este comprove que não cometeu, haja vista que o ônus da prova recai sobre ele* (fls. 89/90, grifo não original)

Sobreveio, então, a respeitável sentença agravada que determinou exclusão dos valores da memória de cálculo, para posterior conversão dos autos.

E, respeitada a convicção do Douto Magistrado, a decisão comporta reparo.

Com efeito, nos termos do artigo 329 do Código de Processo Civil, o autor poderá, até a citação, aditar o pedido, independentemente de consentimento do réu.

Na hipótese em análise, por já ter ocorrido a desocupação do imóvel e o ato da citação ainda não ser sido cumprido,

seria, em tese, possível a conversão da ação de cobrança em execução, sendo o contrato de locação, título executivo com relação ao locatário, conforme disposição do artigo 784, VIII, do Código de Processo Civil.

Contudo, descaberia realmente autorizar a condenação do agravado pelos danos ao imóvel.

Ainda que o contrato de locação firmado entre as partes preveja que Caso o LOCATÁRIO devolva o imóvel necessitando de reparos, fica a LOCADORA com o direito de providenciá-los, depois de notificado o LOCATÁRIO mediante tomada de preços de 03 (TRÊS) empresas, sendo certo que o não ressarcimento pelo LOCATÁRIO das despesas efetuadas acarretará a sua cobrança por via judicial, acrescida de juros, correção monetária, custas, e honorários advocatícios (...) (fls. 11/12, grifo não original), tal tema demanda aprofundamento em matéria fático-probatória, inviável em sede de processo executivo, em razão da obrigação não ser certa e líquida, não havendo ainda provas da participação do locatário na vistoria de saída, não preenchidos, portanto, os requisitos do artigo 783 do Código de Processo Civil.

Nesse sentido:

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – EMBARGOS À EXECUÇÃO - SEGURO FIANÇA LOCATÍCIA - Locação de imóvel - Sentença que julgou procedente o pedido inicial, e declarou a nulidade da execução, ante a ausência de título executivo extrajudicial – Insurgência do embargado – Parcial acolhimento – Seguro fiança locatícia que é título executivo extrajudicial dotado dos mesmos atributos do contrato de locação - Seguro fiança locatícia que é contrato acessório ao contrato de locação – Precedentes – Inviabilidade, no entanto, da inclusão, no débito, de reparação por danos no imóvel, carecendo o

título, nesse ponto, dos requisitos do art 783 do CPC — Possibilidade de prosseguimento da execução, com exclusão dos débitos relativos a danos no imóvel - Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1085672-13.2024.8.26.0100; Rel. Marcus Vinicius Rios Gonçalves; 32ª Câmara de Direito Privado; j. 05/03/2025) (realces não originais)

LOCAÇÃO RESIDENCIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE SEGURO DE FIANÇA. Sentença que reconhece a parcial insubsistência do título executivo. Recurso de apelação da embargada. É possível o ajuizamento de processo de execução para cobrança de valores decorrentes de contrato de seguro de fiança locatícia. Precedentes. (...) Despesas locatícias que são devidas até a imissão na posse. **Pretensão de condenação por danos ao imóvel, contudo, que não se adequa aos requisitos do art. 783 do CPC/2015. Obrigação que não é certa e líquida, e não há provas de ser exigível. Matéria a ser enfrentada em ação de conhecimento.** RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1033781-60.2018.8.26.0100; Rel. Alfredo Attié; 27ª Câmara de Direito Privado; j. 17/12/2019) (realces não originais)

Assim, caso se prosseguisse com a conversão da demanda, a pretensão referente aos danos ao imóvel deveriam ser excluída da memória de cálculo apresentada pela agravante, como bem consignado pelo Douto Magistrado.

Ocorre que, conforme se observa, por meio da petição de fls. 88/90, **a recorrente postulou pelo prosseguimento da demanda nos termos da exordial**, para que o agravado possa ser responsabilizado por tais valores.

Assim, por não ter sido ainda promovida a conversão da demanda em execução de título extrajudicial, tampouco havido a citação do réu, não se verifica óbice ao prosseguimento da demanda nos termos da inicial, em que a matéria referente aos danos ao imóvel poderá ser dirimido no curso do processo mediante o exercício do contraditório e com a produção das demais provas que se fizerem necessárias.

Por tais fundamentos, ***dá-se provimento*** ao recurso para que se prossiga com a ação de cobrança nos termos da inicial – com a exceção do pedido de despejo, sem a exclusão dos valores referentes aos danos causados ao imóvel.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator