



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000444437

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0033107-72.2009.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que são apelantes VERA DA SILVA TAVARES (HERDEIRO), SYLVIO ANGELO TAVARES (HERDEIRO), FABIO DA SILVA TAVARES (HERDEIRO) e FERNANDO DA SILVA TAVARES (HERDEIRO), são apelados PATRÍCIA MARCICO ALVARES (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) e GLENIO LOPES ALVARES (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 28.490

Apelação nº 0033107-72.2009.8.26.0114

Comarca de Campinas – 8ª Vara Cível

Apelante: Fernando da Silva Tavares e Vera da Silva Tavares

Apelados: Patrícia Marcico Alvares

Glênio Lopes Álvares

LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL - Ação de cobrança de alugueres c/c indenizatória – Acolhimento parcial – Recurso do locador - Cumulação de multa compensatória e multa moratória – Inadmissibilidade, prevalecendo somente a segunda, segundo expressa previsão no contrato prorrogado por tempo indeterminado - Ressarcimento de danos no imóvel – Ausência de vistoria final, com a presença ou com prévia intimação dos locatário para participarem do ato – Ausência de comprovação do estado do bem após a devolução pelo locatário - Indenização por reparos no imóvel que não é devida – Sentença mantida - Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença proferida a fls. 364/368, que julgou parcialmente procedente ação ajuizada pelo procedimento comum, condenando os réus em R\$ 13.691,54, referentes a alugueres inadimplidos, estabelecendo sucumbência recíproca para os encargos processuais, arbitrados honorários advocatícios em 10% do valor da condenação.

Na apelação apresentada pretende-se a reforma parcial do julgado, com as seguintes alegações: (a) reconhecimento da validade da multa penal estabelecida no contrato, referente à rescisão antecipada dele; (b) há provas acerca do estado do imóvel deixado pela apelada

quando da desocupação, cabendo a indenização pleiteada a tal título.

Recurso tempestivo, preparado e contrariado.

Este o relatório, adotado, no mais, o da sentença.

O apelo não comporta acolhimento.

Os autores pleiteavam a condenação do locatário em R\$ 58.904,18, referentes a alugueres inadimplidos, multa contratual e despesas inerentes aos danos causados ao imóvel locado em 2005 e desocupado em 15.4.2009, porém, o fez de forma irregular, já que o devolvera em péssimas condições, obrigando ao dispêndio quantias consideráveis para reforma do bem.

A sentença baixada acolheu parcialmente os pedidos, respaldada na seguinte fundamentação:

“O feito comporta julgamento antecipado considerando que as provas documentais existentes nos autos já são suficientes para o deslinde da demanda, de acordo com o art. 355, inciso I, do CPC.

De início, vale mencionar que, na arena da valoração da prova, vige no ordenamento jurídico pátrio o princípio do convencimento motivado (ou da persuasão racional) do juiz, estampado no artigo 371 do CPC.

Nessa linha, o julgador, destinatário final das provas,

possui ampla liberdade na análise destas para formação de sua racional convicção, sendo-lhe exigida apenas a devida fundamentação no ato de julgar, com apontamento dos motivos que serviram de supedâneo à prolação de sua decisão, determinando as provas que reputa necessárias ao julgamento do mérito (artigo 370 do CPC) e dispensando diligências consideradas inúteis ou meramente protelatórias, se e quando convencido de que a prova já produzida nos autos é suficiente para a solução da lide, sem que isso caracterize cerceamento de defesa.

Pois bem.

A presente demanda encontra-se respaldo pelo artigo 62 da Lei n. 8.245/91, especificamente, em seu inciso I, que dita: "o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito".

A falta de pagamento dos aluguéis legitima a cobrança das obrigações inadimplidas pelo locatário, conforme as balizas do artigo 9º, inciso III, da Lei de Locações: "A locação também poderá ser desfeita: [...] III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos".

Na hipótese, a requerida confessou o débito atinente aos aluguéis inadimplidos, de modo que não há controvérsia quanto a esse ponto.

Por outro lado, em relação aos danos supostamente identificados no imóvel, embora a parte autora tenha apresentado orçamento, totalizando o valor de R\$39.955,26 (fls. 36/39), o documento foi produzido de forma unilateral, ou seja, sem a participação da locatária requerida, de modo que, por si só, não se revela apto a corroborar a tese de responsabilidade veiculada na exordial.

Não bastasse isso, a requerida comprovou que realizou o serviço de pintura logo após a desocupação (fls. 85), bem como que recebeu o imóvel com diversos danos, conforme relatório de vistoria detalhado de fls. 86/87 e rebatimentos fotográficos de fls. 95/102.

Ademais, segundo o artigo 23, inciso III, da Lei n. 8.245/91, o locatário deve "restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal".

Na espécie, o autor não demonstrou minimamente que os demais danos, mormente aqueles que não estão abrangidos no relatório de vistoria detalhado de fls. 86/87, foram causados por uso anormal do imóvel.

Como é cediço, o locatário não tem a obrigação de devolver o imóvel totalmente isento de deteriorações, pois as coisas comumente se deterioram pelo uso, pelo decurso do tempo e pela ação de elementos naturais, situações que se qualificam como desgaste consequente do uso normal do imóvel.

Portanto, não há se falar em responsabilização da requerida pelo custeio dos reparos do imóvel.

Sobre o tema, impende ressaltar o seguinte entendimento do E. TJSP:

LOCAÇÃO – DANOS MATERIAIS – Autora (locadora) alega que os Requeridos são responsáveis pela ocorrência de danos ao imóvel (não decorrentes do uso regular do bem) – Ausência de laudo de vistoria de saída – Não comprovado o nexo de causalidade entre os danos do imóvel locado e o seu mau uso durante a vigência do contrato – Ônus que incumbia à Autora (artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil)– Ausente o dever de indenizar dos Requeridos – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – RECURSO DA AUTORA IMPRÓVIDO (TJ-SP - AC: 10038488820188260408 SP 1003848-88.2018.8.26.0408, Relator: Flavio Abramovici, Data de Julgamento: 02/08/2022, 35ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 02/08/2022).

Por fim, quanto à multa compensatória de três salário mínimos, inviável a imposição no caso concreto, pois sua incidência implicaria indesejável bis in idem, notadamente porque as partes pactuaram multa moratória para o inadimplemento dos aluguéis (parágrafo único da cláusula terceira – fls. 21).

Assim, tendo em vista que não houve reconhecimento de outro fato gerador, não há se falar em obrigação de pagamento da multa compensatória estipulada.

Nesse sentido:

APELAÇÃO - Locação de imóvel Comercial - Ação de Despejo Por Falta de Pagamento c/c Cobrança - Sentença de parcial procedência - Apelação do autor, requerendo a cobrança

da multa compensatória em valor proporcional ao tempo faltante do cumprimento do contrato de locação - Descabimento - Inadimplência dos alugueres que deu azo a rescisão contratual - Impossibilidade de cumulação de multa moratória e compensatória, pois, não se aplicam concomitante duas penalidades para o mesmo fato gerador - Bis in idem bem caracterizado – Decisão bem fundamentada e dentro da legislação processual - Precedentes do C. STJ e desta C. 27ª Câmara de Direito Privado – Sentença mantida-RECURSO IMPROVIDO. (TJ-SP - AC: 10076344220208260224 SP 1007634-42.2020.8.26.0224, Relator: Luís Roberto Reuter Torro, Data de Julgamento: 23/09/2022, 27ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 23/09/2022)

Por derradeiro, anote-se que os demais argumentos deduzidos pelas partes no processo não são capazes de infirmar a conclusão adotada neste julgamento (art. 489, §1º, IV, do CPC)”.

Da multa contratual punitiva

O contrato firmado prevê, na cláusula 15ª (fls. 25), incidência de multa de 3 vezes o valor do aluguel vigente na data da infração, para a parte que infringir qualquer cláusula ou condição do instrumento.

Mas aqui a locação é de 2005, há muito prorrogada por tempo indeterminado, restando somente a discussão sobre a falta de

pagamento e, para tanto, a cláusula 3ª, parágrafo único, do ajuste firmado prevê multa de 10%, não podendo ser acumulada com a multa por infração contratual.

Há, como se vê, cláusula específica para multa sobre os encargos pagos em atraso, impedindo a aplicação da outra cláusula punitiva.

Neste sentido é o entendimento jurisprudencial:

“LOCAÇÃO. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. Contrato que prevê a incidência de duas multas para a hipótese de inadimplemento dos aluguéis. Inadmissibilidade. Vedação ao bis in idem. Precedentes. Possibilidade de incidência apenas da multa moratória. Autor que decaiu em parte mínima da pretensão deduzida. Responsabilidade do réu pelo pagamento integral das verbas sucumbenciais que se mantém inalterada. Recurso parcialmente provido.” (Apelação nº 1023734-49.2021.8.26.0576, 36ª Câmara de Direito Privado, Des. Rel. Milton Carvalho, J. 4.8.2023).

“LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS. COBRANÇA DE MULTA COMPENSATÓRIA PELO INADIMPLEMENTO. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA MULTA MORATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DE MULTAS. LOCADORA QUE RESCINDIU O CONTRATO ANTECIPADAMENTE, DANDO CAUSA À INCIDÊNCIA DA MULTA COMPENSATÓRIA.

MAJORAÇÃO DAS DESPESAS SUCUMBENCIAIS. RECURSO IMPROVIDO, COMOBSERVAÇÃO. 1. É inadmissível a cobrança das multas moratória e compensatória pela mesma infração contratual (inadimplemento), prevalecendo a primeira, por se tratar de cláusula específica. Foi a locadora quem rescindiu o contrato antecipadamente, sendo a responsável pelo pagamento da multa compensatória. 2. Diante desse resultado, verificada a hipótese do artigo 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil, a demandante responderá pelas despesas do processo e pela verba honorária da ré-reconvinte, ora fixada em R\$ 2.000,00, na forma do artigo 85, §§ 2º, 8º e 11, do Código de Processo Civil, ressalvada a gratuidade processual concedida” (Apelação nº 1001408-07.2021.8.26.0282, 31ª Câmara de Direito Privado, Des. Rel. Antonio Rigolin, J. 3.8.2023).

“Locação. Contrato prorrogado por prazo indeterminado. Multa moratória cumulada com multa por infração contratual. Impossibilidade de coexistência. Identidade de fato gerador. Recurso nesta parte provido. Impossível é a coexistência de multa moratória e multa por infração contratual, vez que ambas as penalidades têm o mesmo fundamento, qual seja a mora do locatário. Assim, existindo expressa estipulação da multa moratória, disfarçada de abono pela pontualidade, fica afastada a possibilidade de incidência de outra multa destinada a mesma infração contratual” (Apelação nº 0087148-40.2009.8.26.0000, Rel. Paulo Ayrosa, J. 06.12.2011).

Danos no imóvel

Para que se pretenda a reparação por eventuais danos causados a imóvel locado, se fazia absolutamente necessária realização de vistoria final, de modo que se pudesse avaliar o estado real do imóvel no início e ao final do contrato de locação, bem como a responsabilidade dos locatários pela reparação.

Neste sentido:

“LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS AO IMÓVEL. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CARACTERIZADO. AUSÊNCIA DE PROVA DO FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO, ÔNUS QUE CABIA AO AUTOR. IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. ELEVAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA SUCUMBENCIAL. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. Simples exame dos autos revela que não se trata de cerceamento de defesa, mas de preclusão. O autor formulou requerimento de produção de prova pericial, em plano de medida de urgência, mas restou indeferido, e não interpôs o recurso de agravo de instrumento, de modo se encontra superada pela preclusão essa discussão. Por outro lado, não se justifica a sua produção tempos depois, após longo período de exercício da posse pela parte locadora. Também não se justifica a produção de prova testemunhal, que não poderia substituir a pericial e serviria apenas de complemento. 2. A afirmação de que o imóvel apresentou danos, ao fim da locação, não encontra amparo na prova dos autos, dado que não houve produção de prova sob o crivo do contraditório e nem a realização de vistoria final com a presença das

partes figurantes no contrato. Ressalte-se que o autor sequer acostou aos autos prova de ciência do locatário quanto ao dia da vistoria final. Não tem eficácia probatória a vistoria realizada de forma unilateral. Por isso, prevalece a declaração de improcedência do pedido. 3. Diante desse resultado, impõe-se elevar a verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC, a 20% sobre o valor atualizado da causa, prevalecendo a observada a gratuidade. (TJSP; Apelação Cível 1018791-78.2023.8.26.0071; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/04/2025; Data de Registro: 15/04/2025)

“AÇÃO DE COBRANÇA. LOCAÇÃO. Autor que requer a condenação do réu ao pagamento das custas com reparos de seu imóvel após o término do contrato de locação. Sentença de improcedência. Apelo do autor. Laudo de vistoria final que não se encontra assinado pelo locatário. Autor que não demonstrou ter notificado o locatário acerca da data para realização da vistoria de entrega das chaves. Conclusões exaradas na vistoria que não vinculam o réu. Ademais, fotografias apresentadas que não demonstram a existência de danos no imóvel, tratando-se de mero desgaste por seu uso normal durante a locação. Despesas que devem ser suportadas pelo locador. Precedentes desta C. Câmara. Improcedência da ação corretamente decretada. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1005606-71.2024.8.26.0609; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taboão da Serra - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/04/2025; Data de Registro: 09/04/2025)

“LOCAÇÃO - Imóvel não residencial - Ação de consignação de chaves - Sentença de procedência - Apelo da autora - Termo final da locação e exigibilidade dos alugueres e demais encargos - Vinculação à data do depósito judicial das chaves do imóvel - Ratificação da sentença - Apelação desprovida LOCAÇÃO - Imóvel não residencial - Ação de cobrança de alugueres e encargos cumulada com obrigação de fazer (reposição do imóvel ao estado original) proposta contra a locatária e o fiador - Laudo pericial - Sentença de parcial procedência - Apelo dos réus - Danos ao imóvel não comprovados - Inexistência de termos de vistoria de entrada e final - Indenização inexigível - Descumprimento contratual verificado - Multa exigível - Necessidade de regularização do imóvel perante os órgãos ambientais - Ação procedente em menor extensão - Apelação parcialmente provida” (TJSP; Apelação Cível 1111131-95.2016.8.26.0100; Relator (a): Carlos Henrique Miguel Trevisan; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 34ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de Registro: 31/03/2025)

“LOCAÇÃO Ação de reparação de danos Pedido de ressarcimento de despesas com reparos no imóvel. Não comprovação do estado do bem depois da sua devolução pelo locatário Vistoria final que não foi acompanhada pelo locatário ou pelos fiadores Sentença mantida. Recurso não provido.” (Ap. 1020195-38.2022.8.26.0577; 33ª Câm. Dir. Priv., Des. Rel. SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA, j. 7.3.2024).

“Apelação. Ação de cobrança. Locação. Pretensão

de ressarcimento de reparos no imóvel locado. Sentença de improcedência. Apelação da empresa autora. Desacolhimento. Ausência de prévia notificação da parte adversa e de laudo de vistoria final assinado pelos locatários ou fiadores apelados. Supostos danos ocasionados ao imóvel que não podem ser opostos aos réus apenas com base em vistoria unilateral. Precedentes. Prova pericial prejudicada pela reforma do imóvel. Cerceamento de defesa não verificado. Ausência de prova de fato constitutivo do direito da empresa autora. Inteligência do art. 373 do Código de Processo Civil. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO”. (Apelação Cível nº 1020995-53.2019.8.26.0001, 27ª Câmara de Direito Privado, Des. Rel. CELINA DIETRICH TRIGUEIROS, j. 9.4.2024).

“AÇÃO DE COBRANÇA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. Autora que requer a condenação dos réus ao pagamento de indenização material em razão de danos ocorridos durante o período de locação de seu imóvel. Sentença de improcedência. Apelo da autora. Locadora que deixou de apresentar laudo de vistoria final regularmente assinado pelos locatários. Conclusões exaradas em vistoria realizada de forma unilateral que não vinculam os réus. Condições do imóvel que devem ser constatadas mediante prova documental. Ademais, fotografias apresentadas que não comprovam que as avarias registradas foram provocadas pelos réus. Improcedência da ação corretamente decretada. Sentença mantida. Recurso não provido. (Apelação Cível nº 1001153-97.2023.8.26.0405, 32ª Câmara de Direito Privado, Des. Rel. MARY GRÜN, j. 10.4.2024).

"LOCAÇÃO Ação de reparação de danos Pedido de ressarcimento de despesas com reparos no imóvel. Não comprovação do estado do bem depois da sua devolução pelo locatário Vistoria final que não foi acompanhada pelo locatário ou pelos fiadores Sentença mantida. Recurso não provido." (Ap. 1020195-38.2022.8.26.0577; 33ª Câm. Dir. Priv., Des. Rel. SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA, j. 7.3.2024).

"Apelação. Ação de cobrança. Locação. Pretensão de ressarcimento de reparos no imóvel locado. Sentença de improcedência. Apelação da empresa autora. Desacolhimento. Ausência de prévia notificação da parte adversa e de laudo de vistoria final assinado pelos locatários ou fiadores apelados. Supostos danos ocasionados ao imóvel que não podem ser opostos aos réus apenas com base em vistoria unilateral. Precedentes. Prova pericial prejudicada pela reforma do imóvel. Cerceamento de defesa não verificado. Ausência de prova de fato constitutivo do direito da empresa autora. Inteligência do art. 373 do Código de Processo Civil. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO". (Apelação Cível nº 1020995-53.2019.8.26.0001, 27ª Câmara de Direito Privado, Des. Rel. CELINA DIETRICH TRIGUEIROS, j. 9.4.2024).

"AÇÃO DE COBRANÇA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. Autora que requer a condenação dos réus ao pagamento de indenização material em razão de danos ocorridos durante o período de locação de seu imóvel. Sentença de improcedência. Apelo da autora. Locadora que deixou de apresentar laudo de vistoria final regularmente assinado pelos locatários. Conclusões exaradas em vistoria realizada de forma

unilateral que não vinculam os réus. Condições do imóvel que devem ser constatadas mediante prova documental. Ademais, fotografias apresentadas que não comprovam que as avarias registradas foram provocadas pelos réus. Improcedência da ação corretamente decretada. Sentença mantida. Recurso não provido. (Apelação Cível nº 1001153-97.2023.8.26.0405, 32ª Câmara de Direito Privado, Des. Rel. MARY GRÜN, j. 10.4.2024).

Tem-se, portanto, que, na hipótese, cabia ao locador promover uma vistoria judicial, com observância do contraditório, ficando afastado o pedido de condenação neste tópico.

Com o improvimento do recurso dos autores, ficam elevados os honorários de advogado dos acionados para 12% do valor arbitrado em sentença.

Por conseguinte, meu voto nega provimento ao recurso.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira

Desembargador Relator

Assinado eletronicamente