



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2022.0000503991

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001915-34.2020.8.26.0045, da Comarca de Arujá, em que são apelantes -----, ----- e -----, é apelada -----.

ACORDAM, em 35ª 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 Exmos. Desembargadores MORAIS PUCCI (Presidente) E MELO BUENO.

São Paulo, 27 de junho de 2022

GILSON DELGADO MIRANDA RELATOR Assinatura Eletrônica

1ª Vara da Comarca de Arujá

Apelação n. 1001915-34.2020.8.26.0045

Apelantes: ----- e outros Apelada: -----

Voto n. 25.020

LOCAÇÃO. Imóvel residencial. Indenização por danos causados ao imóvel locado. Ausência de laudo bilateral de vistoria final. Insuficiência de fotos e recibos para demonstrar o alegado dano e o uso anormal do imóvel pelo locatário. Jurisprudência consolidada deste Tribunal. Ônus da prova do art. 373, I, do CPC descumprido. Sentença reformada. Recurso provido.

Vistos.



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a sentença de fls. 229/233, cujo relatório adoto, complementada a fls. 241 (embargos de declaração), proferida pelo juiz da 1ª Vara da Comarca de Arujá, Carlos Eduardo de Moraes Domingos, que julgou procedentes os pedidos **“para condenar a parte ré ao pagamento de R\$ 19.254,17 à autora, para restituição de valores gastos para reparo no imóvel, com correção monetária desde o desembolso de cada quantia que faz atingir tal montante, e juros de mora de 1% a contar da citação; b) condenar a parte ré ao pagamento de multa contratual equivalente a três meses do locativo mensal (R\$ 4.600,00 por mês), totalizando R\$ 13.800,00, com correção monetária desde a data da saída do requerido do imóvel, e juros de mora de 1% a contar da citação”**.

Segundo os recorrentes, réus, a sentença deve ser reformada, em síntese, por falta de prova dos alegados danos e de uso anormal, com descumprimento do ônus do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil. Subsidiariamente, impugnam valores específicos.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 292/293 e 311/312) e respondido (fls. 297/303).

Esse é o relatório.

O recurso deve ser provido.

Como é largamente sabido, o locatário é obrigado a **“restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal”** [grifei] (o artigo 23, inciso III, da Lei n. 8.245/1991). Essa ressalva, aliás, é de suma importância: apenas quanto aos danos que ultrapassem a seara da normalidade é que o locador pode pedir indenização. Vale dizer, ou a deterioração é causada pelo **mau uso** do bem pelo locatário – isto é, não teria ocorrido não fosse a negligência do inquilino, que se furta ao seu dever de conservação e cuidado do imóvel como se seu fosse – e, por isso, deve ser por ele reparada; ou a deterioração decorre do **uso normal** do bem pelo locatário – ou seja, é consequência natural do passar do tempo, surgindo independentemente de um comportamento reprovável do inquilino – e, por isso, não deve ser por ele reparada.

Nessa toada, como não poderia deixar de ser, **“a realização de uma vistoria final representa fator essencial na comprovação dos danos causados ou deixados no bem pelo locatário”** (TJSP, Apelação n.



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

1005082-48.2016.8.26.0482, 33ª Câmara de Direito Privado, j. 07-11-2016, rel. Des. Luiz Eurico).

E mais: "para a efetiva validade da vistoria, com atribuição de caráter probatório, é imprescindível a sua realização mediante a presença das partes envolvidas no contrato de locação a fim de se constatar eventuais prejuízos causados pelo locatário. A realização da vistoria efetuada de forma unilateral, sem a presença do locatário e fiador fere o princípio do contraditório, não podendo ser considerada como prova efetiva da existência dos danos a serem cobrados" (TJSP, Apelação n. 0508012-97.2010.8.26.0000, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 27-11-2012, rel. Des. Gilberto Leme).

A jurisprudência, aliás, é forte nesse sentido: **1)**

TJSP, Apelação n. 0457169-31.2010.8.26.0000, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 13-11-2012, rel. Des. Claudio Hamilton; **2)** TJSP, Apelação n. 9180989-67.2008.8.26.0000, 33ª Câmara de Direito Privado, j. 20-06-2011, rel. Des. Luiz Eurico; **3)** TJSP, Apelação n. 0004093-56.2013.8.26.0032, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 12-12-2013, rel. Des. Kioitsi Chicuta; **4)** TJSP, Apelação n. 0025328-61.2012.8.26.0114, 28ª Câmara de Direito Privado, j. 19-09-2014, rel. Des. Celso Pimentel; e **5)** TJSP, Apelação n. 0275748-11.2010.8.26.0000, 28ª Câmara de Direito Privado, j. 10-09-2013, rel. Des. Dimas Rubens Fonseca.

Pois bem.

Na espécie, é fato objetivo e incontroverso que o

único laudo de vistoria apresentado nos autos é o de entrada, juntado a fls. 37/41, mas que não contém assinatura de ninguém e, ainda por cima, no campo das assinaturas, indica como locatário nome de pessoa estranha aos autos. Outrossim, simplesmente não existe laudo de vistoria de saída, muito menos um que seja bilateral.

Destarte, não há elementos suficientes para concluir pela existência dos danos alegados pela locadora nem identificar que eles decorrem de mau uso ou uso anormal do imóvel pelo locatário, não bastando para tanto a simples juntada de fotos e de recibos. Nesse contexto de poucas provas, as tratativas extrajudiciais das partes, voltadas à composição (fls. 84/85), também não são suficientes para inverter esse quadro.

À vista dessas considerações, julgo improcedente o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

pedido. Diante da sucumbência agora caracterizada, condeno a apelada ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios do patrono dos apelantes, arbitrados em **10%** do valor atualizado da causa, na forma do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, valor que remunera adequadamente o advogado considerando o grau de zelo do profissional, o lugar de prestação do serviço, a natureza e importância da causa, o trabalho realizado e o tempo exigido para tanto.

Posto isso, **dou provimento** ao recurso, nos moldes indicados alhures.

GILSON MIRANDA
Relator
Assinatura Eletrônica