



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0000368645

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000671-10.2022.8.26.0204, da Comarca de General Salgado, em que são apelantes IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS, VIVIANE MOLEIRO RODRIGUES e RENATO RODRIGUES, é apelada OZÉLIA PEDRINHA DE MELO MARTINS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ DUARTE.

São Paulo, 29 de abril de 2024.

CARMEN LUCIA DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1000671-10.2022.8.26.0204

APELANTES: IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS, MATEUS MACHADO DE OLIVEIRA, RENATO RODRIGUES e VIVIANE MOLEIRO RODRIGUES

APELADA: OZÉLIA PEDRINHA DE MELO MARTINS

COMARCA: GENERAL SALGADO – VARA ÚNICA

MM.JUIZ DE DIREITO: Juliano Santos de Lima

VOTO Nº 23.090

LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS CONTRATUAIS. Sentença de procedência parcial do pedido. Apelação dos réus. Não comprovação dos danos alegados pela autora/locadora. Ausência de laudos de vistoria de entrada e de saída do imóvel. Necessidade de demonstração do nexo causal entre os danos verificados no imóvel e a conduta atribuída ao locatário de provocar danos no imóvel pelo tempo de ocupação do bem. Aplicabilidade do art. 373, I, do CPC. RECURSO PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença proferida a fls. 192/195, que julgou procedente em parte o pedido formulado na ação de cobrança de aluguéis e encargos contratuais, *“para condenar os requeridos, solidariamente, ao pagamento de R\$ 21.678,00 (vinte e um mil, seiscentos e setenta e oito reais), com correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a partir da distribuição da ação e de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação (art. 405 do Código Civil)”*.

Os demandados também foram condenados ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em

10% sobre o valor da condenação.

Irresignados com esse desfecho apelam os réus (fls. 198/207), sustentando que os orçamentos apresentados pela apelada são unilaterais, controvertidos e insuficientes para embasar o pedido de indenização por danos materiais. Apontam ausência de provas das condições em que recebido o imóvel pelos locatários, quando do início da locação, bem como do momento do abandono do imóvel. Ressaltam ainda que não há nos autos laudo pericial produzido por expert oficial. Nesses termos, a condenação dos recorrentes a ressarcir os danos materiais supostamente existentes no imóvel é impertinente.

Recurso preparado e contrarrazoado (fls. 213/215).

É o relatório.

As razões do recurso preenchem os requisitos previstos nos artigos 1.007 e 1.010, notadamente seus incisos II e III, do CPC. Foram apresentados os fundamentos de fato e de direito do inconformismo, permitindo o seu conhecimento.

Adoto o relatório da sentença que bem expôs a pretensão da parte, e os fatos ocorridos até sua prolação:

“Vistos. Trata-se de ação de cobrança de aluguéis e encargos locatícios promovida por OZÉLIA PEDRINHA DE MELO MARTINS contra IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS e seus fiadores RENATO RODRIGUES e VIVIANE MOLEIRO RODRIGUES. Relata a autora ter locado seu imóvel comercial à requerida, situado na Av. Irmãos Boneto, nº 541, nesta cidade, pelo valor mensal de R\$ 1.100,00, iniciando-se em 10/09/2016 e término em

10/09/2018, renovando-se a partir daí, de forma verbal, por prazo indeterminado. No entanto, a partir de outubro/2020, a requerida deixou de pagar os aluguéis e encargos. Prossegue narrando que o pastor responsável pela igreja desocupou o imóvel sem notificação prévia, sem realizar os reparos necessários para a devolução do bem, deixando o imóvel destruído e com débitos decorrentes da locação. Aduz que realizou vistoria e por várias vezes tentou contato com os requeridos para composição sobre a dívida, sem êxito, e, para locar o imóvel a terceira pessoa, arcou com os custos do reparo, bem como pagou os débitos de água, luz e IPTU. Requer a condenação dos réus ao pagamento do débito, no total atualizado de R\$ 26.891,20. Com a inicial vieram os documentos de fls. 08/44. Devidamente citados, os réus ofertaram contestação a fls. 80/86, instruída com os documentos de fls. 87/136. No mérito, alegam a cobrança indevida de aluguéis já quitados, uma vez que houve o pagamento dos aluguéis vencidos em outubro, novembro e dezembro/2020 e, nos meses de junho e agosto/2021, foram realizados pagamentos no total de R\$ 1.870,00. Impugna o pedido de danos materiais, por não haver comprovantes de que os serviços foram realizados, bem como aponta que o documento de fls. 23 trata-se de mero orçamento. Réplica a fls. 140/144. A fls. 166/167 foi realizada audiência de instrução, com a oitiva da testemunha WALDIR GROSSE, arrolada pela autora, cujo depoimento, transcrevo de forma resumida: "Que o prédio objeto da presente fica a três prédios abaixo do seu imóvel; que sabia que tinha cultos, pelo som e pelos carros estacionados; que no final de 2021 viu que o portão estava quebrado, ocasião em que avisou o filho da autora e depois veio um serralheiro, que o consertou". Após pergunta da advogada da requerida,

afirmou: "não sabe precisar o mês que viu o portão quebrado, lembrando-se apenas que fora no final de 2021". A fls. 181/182, em continuidade da audiência de instrução, foi ouvida a testemunha MISLAINE APARECIDA DA SILVA QUEIROZ, arrolada pela autora, que inquirida pela advogada, respondeu, em síntese: "Que foi visitar o imóvel para locação em novembro/2021; que a autora não estava com as chaves do imóvel, sendo necessário chamar um chaveiro; que havia pisos quebrados nos banheiros, paredes descascavas e com rachadura, em razão de vazamento (chuva); que havia débitos de água e luz pendentes; foram realizados os reparos de pintura interna e externa, piso, calha, mudou-se para o imóvel em 20/11/2021". Respondeu também às perguntas da patrona dos requeridos: "Não sabe informar a data da saída da igreja requerida; entrou no imóvel logo após a saída do anterior locatário e o proprietário disse que os danos foram causados por ela (igreja)." Alegações finais a fls. 183/185 e a fls. 186/189. É O RELATÓRIO".

O Magistrado sentenciante julgou procedente em parte o pedido principal, sob o fundamento de que os réus comprovaram o pagamento parcial de alguns alugueis reclamados.

Pois bem.

Toda a matéria sobre a qual repousa a controvérsia diz respeito às condições do imóvel, por ocasião de sua desocupação pelo locatário.

A obrigação do locatário em pagar os danos que causou ao imóvel que alugou, está disciplinada no art. 23, inciso III, da

Lei n. 8.245/91:

“O locatário é obrigado a:

(...)

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.”

De acordo com o dispositivo legal acima mencionado, o locatário será obrigado apenas a ressarcir o locador por aqueles danos que não decorrem do uso normal do imóvel.

O processo civil se pauta pela busca da verdade real. Porém, a verdade na qual se deve ater o Juiz é aquela construída nos autos, de acordo com as provas apresentadas pelas partes. Desta forma, cabe ao Magistrado conduzir o processo buscando formar seu convencimento com as provas que esclareçam a questão apresentada e resultem em uma conclusão lógica e justa.

Pelo que se depreende dos autos, a pretensão da autora não pode prosperar porque ela não provou, como lhe competia, que o locatário tenha deixado o imóvel em péssimas condições de uso.

Não há, efetivamente, comprovação dos danos alegados pela autora.

A existência do dano não pode ser presumida pela simples alegação feita na exordial, ou pelo testemunho indireto, ou o testemunho de “ouvir dizer” de Mislaine Aparecida da Silva Queiroz, que soube dos fatos por meio da própria interessada.

O contrato de locação copiado a fls. 31/37, previa

expressamente que os termos de vistoria seriam parte integrante do ajuste.

No entanto, não há nos autos laudo de vistoria de entrada no imóvel, registrando-se também a ausência de laudo de vistoria logo após o abandono do imóvel.

O fato é que das provas reunidas aos autos, não se sustenta a versão da autora quanto aos danos no imóvel por ela locado.

Cabia à apelante provar os fatos constitutivos de seu direito, conforme art. 373, I do CPC, trazendo aos autos demonstração de que os apelados foram os responsáveis pelos danos reclamados.

Consigne-se que 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.

Em confirmação ao exposto, está a lição de Sylvio Capanema de Souza:

“O imóvel locado deverá ser restituído nas mesmas condições, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal. Sendo a locação um contrato de duração, que se projeta no futuro, através de atos reiterados de execução, não seria possível a restituição da coisa rigorosamente no mesmo estado, pelo que constou do inciso a ressalva de sua parte final. O decurso do tempo deixa marcas indeléveis e inevitáveis, tanto nas pessoas, quanto nos materiais, e por mais cuidadoso que fosse o locatário, após um certo tempo, o

imóvel apresentaria danos, que lhe não são imputáveis.” (A Lei do Inquilinato Comentada, 9ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2014, pág. 128).

O fato é que a constatação de danos feita por locador, sem a participação do locatário, não pode ser aceita como prova capaz de determinar o dever de ressarcimento do inquilino, por danos que o locador alegar existirem no imóvel.

Não é outro o entendimento desta E. Corte de Justiça em casos análogos:

APELAÇÃO CÍVEL. Locação de imóvel residencial. Ação de cobrança c.c. obrigação de fazer e indenização por danos morais. Sentença de improcedência. Recurso dos autores locadores. Insistência no recebimento dos gastos com reparos feitos no imóvel e limpeza. Não cabimento. Ausência de realização de Laudo de Vistoria Final para se contrapor ao Laudo de Vistoria Inicial, este último, aliás, sequer juntado aos autos, que era imprescindível para aferição da real condição em que o imóvel foi entregue à locação e aquela verificada quando de sua devolução aos locadores. Ausência de comprovação do nexo causal entre os danos verificados no imóvel e a conduta atribuída ao locatário de provocar danos no imóvel pelo tempo de ocupação do bem. Aplicabilidade do art. 373, I, do CPC. Cobrança de valor parcial de aluguel, referente ao mês de dezembro de 2018. Não cabimento. Tratativas entre as partes realizada de forma amistosa, por meio de conversações via WhatsApp e áudio através de acesso por link, que comprovam que o imóvel locado foi desocupado em 17/11/2018. Documento referente ao serviço de mudança que corrobora a data da

desocupação, em 17/11/2018. Entrega das chaves. Autorização do locador para que fossem deixadas no apartamento vizinho, caracterizando dispensa de formalidades. Pagamento a maior realizado pelo locatário (mês integral referente a novembro/2018), que serviu para deduzir consumos no imóvel, serviço de limpeza e outras destinações eventualmente necessárias. Multa contratual. Não cabimento. Cláusula contratual prevendo dispensa da multa após o 12º mês de vigência do contrato de locação. Locador quedesocupou o imóvel no 21º mês de vigência do contrato. Infração Contratual. Ausência de caracterização. Dano moral. Inocorrência. Sentença mantida, pelos próprios fundamentos (art. 252 do RITJSP). RECURSO DESPROVIDO. Majorados honorários advocatícios (art. 85, § 11, do CPC). (Apelação nº 1005164-19.2020.8.26.0004, Órgão julgador: 28ª Câmara de Direito Privado, Relator: Sergio Alfieri, Dje 30/09/2021)

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. Contrato de locação residencial. SENTENÇA de parcial procedência. APELAÇÃO só do locador, que visa à anulação da sentença por cerceamento de defesa, pugnando no mérito pela reforma parcial para a condenação dos requeridos no reembolso dos valores pagos pelo serviço de pintura no imóvel objeto da locação em causa. EXAME: cerceamento de defesa não configurado. Prova documental constante dos autos que era suficiente para o julgamento da causa. Laudos de vistoria inicial e final reveladores de que o imóvel não foi entregue ao locatário com pintura nova. Pretendida condenação do locatário no reembolso do preço desse serviço que implicaria enriquecimento sem causada locadora em detrimento do inquilino. Locadora que não comprovou a

convocação do locatário para a realização de vistoria final. Fotografias produzidas unilateralmente que não se prestam à comprovação dos danos reclamados. Ausência de prova convincente quanto à restituição do imóvel com necessidade de pintura nova. Sentença mantida. RECURSO NÃOPROVIDO. (Apelação Cível 1011564-10.2020.8.26.0114, Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado, Relator: Daise Fajardo Nogueira Jacot, Dje 30/09/2021)

LOCAÇÃO. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. Pedidos julgados parcialmente procedentes. Inexistência de vícios na sentença. Pedidos formulados na petição inicial que foram integralmente apreciados. Sentença devidamente motivada. Autores que não haviam pedido a condenação dos réus por litigância de má-fé em momento anterior à prolação da sentença. Supostas nulidades arguidas no recurso que retratam mero inconformismo dos autores com o que foi decidido. Termo final da locação fixado em 12/09/2018 que não comporta alteração. Autores que foram notificados sobre a intenção do locatário de rescindir o contrato em 30 dias e, depois deste prazo, nele realizaram vistoria. Documentos apresentados pelos réus que comprovam o pagamento integral do IPTU de 2017. Ausência de vistoria final realizada por ambas as partes. Impossibilidade de se reconhecer que o locatário causou danos ao imóvel. Locadores que respondem pelos reparos de manutenção referentes a deteriorações decorrentes do uso normal do bem. Imóvel que foi ocupado pelo locatário por mais de onze anos. Despesas com a remoção de paredes baixas introduzidas no imóvel e com a pintura que, no entanto, são de responsabilidade dos réus.

Litigância de má-fé de qualquer das partes não caracterizada. Recurso parcialmente provido. (Apelação Cível 1021846-75.2018.8.26.0309, Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado, Relator: Milton Carvalho, Dje 28/09/2021)

Logo, a reforma da sentença é medida de rigor, para excluir da condenação o ressarcimento dos danos materiais reclamados.

Diante do provimento do recurso, ficam os réus agora condenados ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, ora fixados em 15% sobre o valor da condenação, já computados os honorários recursais (art. 85, §11), corrigidos da data do presente acórdão, o que se mostra razoável e remunera condignamente o trabalho desenvolvido nos autos.

Diante do exposto, **DOU PROVIMENTO AO RECURSO.**

CARMEN LÚCIA DA SILVA
Relatora
-assinatura digital-