



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GAB. DO DES. JOSÉ RICARDO PORTO

DECISÃO MONOCRÁTICA

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0004666-07.2013.815.2003

Relator : Des. José Ricardo Porto
Apelante : Izabel Maria da Conceição
Advogado : Tiago Bastos de Andrade
Apelado : Gildo Luis de Sales Júnior
Advogados : André Martins Pereira Neto

AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE CONTRATO LOCATÍCIO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. IRRESIGNAÇÃO. ALEGAÇÃO DE DEPREDAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO. AUSÊNCIA DE PROVAS ACERCA DO FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO DA AUTORA. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 333, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PRECEDENTE DA CORTE DA PARAÍBA. NEGATIVA DE SEGUIMENTO AO APELO.

- O ônus da prova incumbe: - Ao autor quanto ao fato constitutivo do seu direito. (art. 333, I, do CPC)
- Se o locador alega que o locatário depredou-lhe o patrimônio locado, cabe-lhe provar o alegado, para fins de obter ressarcimento.
- Não de desincumbindo o apelante de demonstrar que o apelado causou-lhe prejuízo material em decorrência de reforma efetuada no imóvel objeto da locação, o julgamento de improcedência é medida que se impõe.

VISTOS

Cuida-se de Apelação Cível interposta por Izabel Maria da Conceição em face de sentença que julgou parcialmente procedente “Ação de Cumprimento de Contrato de Locação”, condenando o demandado ao pagamento das contas de água dos meses de agosto, setembro e outubro de 2012, e luz do mês de agosto de 2012, referente ao imóvel descrito no contrato de locação de fls. 07, acrescidos de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação e correção monetária pelo INPC, a contar do efetivo prejuízo.

Em suas razões (fls. 82/85), alega que o demandado descumpriu o segundo contrato de locação, causando-lhe prejuízos de quase R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), em razão de depredação no citado imóvel.

Assim, requer a reforma da sentença *a quo*, condenando o promovido no valor de R\$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais).

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme certidão de fls. 90-verso.

Instada a se manifestar, a Procuradoria de Justiça, às fls. 97/98 opinou pelo prosseguimento do feito, sem manifestação meritória.

É o relatório.

DECIDO

A sentença não merece retoque.

No caso, pretendia a autora a condenação do demandado ao pagamento do valor de R\$ 14.066,23 (quatorze mil sessenta e seis reais e vinte e três centavos), em razão de suposta dívida referente a descumprimento de contrato de locação.

Ao decidir, a magistrada de base julgou parcialmente procedente “Ação de Cumprimento de Contrato de Locação”, condenando o demandado ao pagamento das contas de água dos meses de agosto, setembro e outubro de 2012, e luz do mês de agosto de 2012, referente ao imóvel descrito no contrato de locação de fls. 07, acrescidos de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação e correção monetária pelo INPC, a contar do efetivo prejuízo.

Inconformada, a promovente apelou, aduzindo que, no mesmo período em que foi pactuado a rescisão do contrato de locação, consolidou um novo contrato locatício estabelecendo multas e encargos em caso de descumprimento.

Alega que esse novo contrato foi descumprido, haja vista que o apelado deixou várias contas a pagar, além de ter depredado seu patrimônio.

Contudo, não há provas convincentes acerca do alegado pela autora. A visita acostada às fls. 15 relata algumas alterações realizadas no imóvel, porém não tem o condão de demonstrar que houve prejuízos à autora no montante requerido.

Por outro lado, o documento de fls. 16, datado de 2013, demonstra apenas um orçamento de material e mão de obra para reforma do imóvel residencial, não guardando qualquer relação com o contrato de fls. 07, cujo término foi apazado para 24 de outubro de 2012.

Pois bem. Analisando os autos, verifico que a sentença merece ser integralmente confirmada, eis que o apelante não comprovou ter havido depredação em seu imóvel como afirmou. Vejamos trecho da fundamentação da sentença recorrida:

“(...) Ao contrário do que alega a parte autora, no momento da rescisão do contrato de locação, o promovido não ficou obrigado a efetuar o pagamento das reformas feitas no imóvel. Analisando o contrato de rescisão anexado às fls. 18, constata-se que restou convencionado que as benfeitorias realizadas no imóvel seriam incorporadas ao mesmo, a título de muita rescisória, ficando o locatário sem direito a cobrar o valor das benfeitorias.

O termo de rescisão contratual não deixa qualquer dúvida a respeito de que o locatário ficou desobrigado a efetuar qualquer pagamento à autora sobre as reformas efetuadas no bem, tendo em vista que as benfeitorias seriam acrescidas à coisa sem qualquer direito a indenização. Assim, o pedido de ressarcimento pelas benfeitorias deve ser julgado improcedente, diante do consentimento expresso da parte autora na incorporação das mesmas ao imóvel como forma de compensação.” (fls. 76)

Assim, ressalvadas as contas de água dos meses de agosto, setembro e outubro de 2012, e a de luz do mês de agosto de 2012, referente ao imóvel descrito no contrato de locação de fls. 07, cujas cobranças não foram impugnadas pela parte adversa, não há como condenar o promovido a pagar à autora quaisquer outros valores, haja vista inexistirem, nos autos, provas acerca da citada depredação no patrimônio em debate.

Nossa Corte de Justiça já decidiu ser incabível a condenação do inquilino em danos decorrentes da depredação do imóvel se não há provas da má utilização do imóvel. Vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL — AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS — PROCEDÊNCIA PARCIAL — IRRESIGNAÇÃO DOS PROMOVENTES — QUESTÃO PRELIMINAR — NULIDADE DA SENTENÇA PELO FATO DE SER *CITRA PETITA* — EXAME DOS PEDIDOS FORMULADOS — REJEIÇÃO — MÉRITO — COBRANÇA DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS — DESCABIMENTO — DANOS MATERIAIS — AUSÊNCIA DE PROVAS DO MAU USO OU CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL — INDENIZAÇÃO INDEVIDA — DESPROVIMENTO.

— Não há que se falar em indenização decorrente dos honorários advocatícios contratuais, já que se trata de ato alheio à atuação dos pronovidos.

— *Em se tratando de contrato de aluguel, não há como imputar, no caso em espécie, aos locatários a responsabilidade pela deterioração do imóvel. quando não demonstrado que tal fato decorreu do mau uso Ou conservação do bem.*

— *O laudo de vistoria produzido sem a participação dos réus não tem, dado à sua unilateralidade, o condão de fazer prova capaz de demonstrar a responsabilidade civil dos promovidos.*

Por essas razões, **nego seguimento ao apelo, nos termos do caput, do artigo 557, do Código de Processo Civil, mantendo incólume a decisão recorrida.**

P.I.

João Pessoa, 25 de novembro de 2015.

JUIZ Ricardo Vital de Almeida

Relator

J07/J04