



ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete do Desembargador
Marcos Cavalcanti de Albuquerque

ACÓRDÃO

Apelação Cível nº. 0037035-60.2013.815.2001

Relator: Desembargador Marcos Cavalcanti de Albuquerque

Apelante: Priscila Keiko Justino Suenaga – Advs.: Venâncio Viana de Mederos Filho (OAB-PB nº 4.182) e Venâncio Viana de Medeiros Neto (OAB-PB nº 13.872)

Apelada: Agclean Locação de Mão de Obra e Comércio LTDA – Adv.: Clodoaldo Pereira Vicente de Souza (OAB-PB nº 10.503)

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. NOTIFICAÇÃO DA LOCATÁRIA E DOS FIADORES PARA A VISTORIA FINAL NÃO REALIZADA. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DOS REPAROS AFASTADA. INCONFORMISMO. ARGUMENTOS INSUBSISTENTES. DESPROVIMENTO.

- Mesmo inexistindo na Lei de locações referência expressa acerca da necessidade de cientificação da locatária e dos fiadores para a vistoria final, existe construção jurisprudencial neste sentido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos acima identificados.

Acordam os desembargadores da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao apelo.

Relatório

Trata-se de Apelação Cível interposta por Priscila Keiko Justino Suenaga, buscando a reforma da sentença prolatada pelo juízo da 3ª Vara Cível da comarca da Capital, nos autos da Ação de Cobrança de Alugueis e Acessórios da Locação ajuizada pela recorrente contra Agclean Locação de Mão de Obra e Comércio LTDA e outro.

Após decretar a revelia da demandada (fl. 51), quando da análise do feito, o juízo monocrático julgou parcialmente procedente a demanda (fls. 63/65), declarando a rescisão do contrato de locação firmado entre as partes, bem como condenou os promovidos, solidariamente, ao pagamento dos alugueres vencidos e inadimplidos até 04 de maio de 2013, das contas de água dos meses de abril a junho de 2013, do IPTU e da TCR proporcionais, acrescidos de multa. Ao final, a magistrada *a quo* condenou as partes ao pagamento de custas e despesas processuais.

Inconformada, a autora recorreu, arguindo, em suas razões recursais (fls. 78/80), a necessidade de reforma da sentença para que os promovidos fossem condenados na totalidade dos débitos descritos na inicial, os quais seriam relativos aos reparos do imóvel, no valor de R\$ 8.9000,00 (oito mil e novecentos reais).

Contrarrazões não foram oferecidas, conforme certidão de fl. 85.

No parecer de fls. 92/94, a Procuradoria de Justiça emiti parecer sem exarar manifestação sobre o mérito da causa, por entender ausente o interesse público primário.

É o relatório.

V O T O

Inicialmente, a apelante pede a reforma da sentença para que seja modificado valor da causa fixado pela magistrada sentenciante, mesmo arguindo não possuir efeito prático algum a pretendida modificação.

Logo, diante da própria afirmação da recorrente, no sentido de que a modificação pleiteada não gera nenhum efeito prático, evidente está a falta de interesse recursal, motivo pelo qual o apelo não merece ser acolhido neste ponto.

Por outro lado, a apelante pede a modificação da sentença para que seja incluído na condenação o valor de R\$ 8.9000,00 (oito mil e novecentos reais), relativos a reparos realizados no imóvel objeto do litígio. Para tanto, afirma que não poderia a magistrada sentenciante inovar, no sentido de entender necessária a prévia notificação dos locatários para fins de

vistoria de entrega do bem, uma vez que estes teriam abandonado o imóvel locado, pondo fim à relação locatícia, mesmo já sabendo da necessária vistoria de entrega desde o momento da celebração do negócio jurídico.

Com relação aos reparos no imóvel, entendo que merece reforma a v. sentença, no ponto.

Isto porque, eventual recomposição do bem, não pode ser feita mediante simples demonstração em execução, com a juntada de fotografias, sob pena de violação ao princípio da ampla defesa e ao contraditório.

Para gerar o pretense direito à indenização, a título de reparos no imóvel, se fazia necessária a comprovação de que as locatários e a fiadora, foram previamente intimados acerca da data na qual se realizaria a vistoria final, o qual era imprescindível, ainda que a desocupação tenha se dado durante o feito, a fim de que pudessem acompanhá-la, objetivando a exata verificação das condições em que se encontrava o imóvel quando da desocupação, bem como dos serviços e reparos que eventualmente ainda se faziam necessários para repor o imóvel nas condições em que recebido. Mas não foi o que aconteceu, no caso em tela. Nesse mesmo sentido, os seguintes precedentes:

“Ainda que a Lei de Locações não faça referência expressa à necessidade de realização de vistoria prévia (salvo na hipótese do art. 22, V) e de notificação do locatário para a vistoria final, existe uma construção jurisprudencial neste sentido, circunstância que decorre da necessidade da prova dos danos para a efetiva condenação”. (AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.055.676 - RS (2017/0031407-2) RELATOR: MINISTRO MARCO BUZZI – Decisão monocrática. Data da publicação: 02.05.2018)

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO CUMULADA COM COBRANÇA DE LOCATIVOS. REPAROS NO IMÓVEL LOCADO. AUSÊNCIA DE VISTORIA FINAL. **Inviabilidade de responsabilização da ré pelas despesas relativas à recuperação do imóvel após sua desocupação ante a ausência de prova acerca da realização da vistoria final com prévia intimação do locatário e fiadores.** MULTA

CONTRATUAL. RESCISÃO ANTECIPADA DO CONTRATO POR PARTE DOS LOCATÁRIOS. MULTA RESCISÓRIA DEVIDA. PROPORCIONALIDADE. Ficando demonstrada a rescisão do contrato de locação antes do prazo final ajustado, por fato imputável aos réus, em face da inadimplência, mostra-se cabível a aplicação da multa pela infração contratual; todavia, a penalidade deve ser fixada de forma proporcional ao período de cumprimento do contrato, consoante previsto no artigo 4º, da Lei nº 8.245/91. Multa rescisória reduzida a patamar proporcional ao tempo que faltaria para cumprir a totalidade do contrato. APELAÇÃO PROVIDA EM PARTE (Apelação Cível Nº 70072665821, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ana Beatriz Iser, Julgado em 24/05/2017)

AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. CASO CONCRETO. MATÉRIA DE FATO. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. DESCABIMENTO NA ESPÉCIE. REPAROS NO IMÓVEL LOCADO. No caso, **não é cabível a cobrança de reparos no imóvel com base em orçamentos unilaterais e sem a realização de vistoria final com a presença das partes.** Ambos os apelos providos em parte. (Apelação Cível Nº 70072397854, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Vicente Barrôco de Vasconcellos, Julgado em 24/05/2017)

Portanto, mesmo inexistindo na Lei de locações referência expressa acerca da necessidade de cientificação da locatária e dos fiadores para a vistoria final, existe construção jurisprudencial neste sentido. No caso, não há prova nos autos de que os réus tenham sido notificados para acompanhar a data da vistoria final no imóvel, razão pela qual se impõe o afastamento da responsabilidade dos demandados em relação ao pagamento dos consertos efetuados no bem imóvel.

Na espécie, não houve intimação da locatária para acompanhar a vistoria, restando improcedente a pretensão de cobrança de pretensos reparos no imóvel locado.

Com essas considerações, NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO, mantendo incólume a sentença vergastada.

É como voto.

Presidiu a sessão o Excelentíssimo Senhor Desembargador Marcos Cavalcanti de Albuquerque. Participaram do julgamento os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Marcos Cavalcanti de Albuquerque – Relator, Eduardo José de Carvalho Soares (Juiz convocado para substituir a Excelentíssima Senhora Desembargadora Maria das Graças Morais Guedes) e Wolfram da Cunha Ramos (Juiz convocado para substituir o Excelentíssimo Senhor Desembargador Saulo Henriques de Sá e Benevides).

Presente ao julgamento o Excelentíssimo Senhor Doutor Rodrigo Marques da Nóbrega, Promotor de Justiça convocado.

Sala de sessões da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 17 de julho de 2018.

Desembargador Marcos Cavalcanti de Albuquerque
R e l a t o r