



PODER JUDICIÁRIO

10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba
Estado do Paraná

SENTENÇA

Vistos e examinados estes autos de Ação de Despejo c/c Indenização para Restituição do Imóvel ao Estado Anterior n. 0022612-34.2025.8.16.0001 em que é autora -----.

----- e requerida -----.

----- ajuizou Ação de Despejo c/c Indenização para Restituição do Imóvel ao Estado Anterior em face de ----- . Narrou a autora que as partes firmaram contrato de locação comercial em 01/03/2021, relativo ao imóvel situado na -----, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses. Afirmou que encerrado o prazo inicial, foi firmado primeiro aditivo contratual, com término em 28/02/2024 e, posteriormente, segundo aditivo prorrogando a locação até 31/08/2024, após o que o contrato passou a vigorar por prazo indeterminado. Relatou que comunicou à requerida a intenção de venda do imóvel, oportunizou o exercício do direito de preferência e, diante da ausência de aquisição, encaminhou notificação extrajudicial em 29/04/2025 para denúncia do contrato, desocupação do imóvel e restituição no estado em que se encontrava no início da relação locatícia. Sustentou que a notificação foi recebida em 05/05/2025, mas o prazo de trinta dias decorreu sem entrega das chaves. Aduziu que o imóvel foi entregue sem benfeitorias, mas a requerida realizou intervenções em pisos, pintura, revestimentos e divisórias,

PODER JUDICIÁRIO

10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba
Estado do Paraná





obrigando-se contratualmente a restituí-lo ao estado original, sem direito de retenção ou indenização por benfeitorias úteis ou voluptuárias. Informou que a requerida prestou caução no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Pleiteou a concessão de liminar de despejo para desocupação do imóvel no prazo de 15 (quinze) dias, mediante caução de R\$ 28.833,24 (vinte e oito mil, oitocentos e trinta e três reais e vinte e quatro centavos). Requereu a procedência dos pedidos para condenar a requerida ao pagamento do valor necessário à reconfiguração do imóvel ao estado anterior a ser apurado em instrução ou liquidação de sentença; determinar a desocupação definitiva do imóvel; condenar a requerida ao pagamento de aluguéis e obrigações acessórias enquanto na posse do imóvel. Juntou documentos (seq. 1.2/1.18). Informou a juntada de comprovante de depósito de caução (seq. 13.1/13.3).

Decisão de seq. 17.1 deferiu o pedido liminar para determinar a desocupação do imóvel no prazo de 15 (quinze) dias corridos e determinou a lavratura de termo de caução.

Termo de caução no valor de R\$ 28.833,24 (vinte e oito mil, oitocentos e trinta e três reais e vinte e quatro centavos) à seq. 29.1.

Citada (seq. 32.1), ----- apresentou contestação (seq. 34.1). Sustentou que, diante do cumprimento da ordem judicial, concordou com a desocupação do imóvel, razão pela qual requereu o reconhecimento da perda de objeto quanto ao despejo, sem condenação ao pagamento de sucumbência. Quanto ao pedido indenizatório, impugnou as fotografias juntadas pela autora, sustentou que não houve vistoria de entrada formal, assinada ou anuída pela requerida, e afirmou que as benfeitorias foram realizadas com ciência da locadora e permaneceram no imóvel em benefício desta. Aduziu que não pretende indenização pelas benfeitorias nem retenção do bem. Defendeu que o pedido de danos materiais é genérico e não está acompanhado de prova mínima do prejuízo. Requereu a





PODER JUDICIÁRIO

10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba
Estado do Paraná

improcedência dos pedidos indenizatórios, a restituição integral da caução locatícia contratual em custódia da autora e, subsidiariamente, a compensação de eventual valor devido com a caução e com as benfeitorias realizadas. Juntou documento (seq. 34.2).

À seq. 35, certificou-se a entrega, em Secretaria, de chaves, controles, tags e cartão de acesso do imóvel. À seq. 39.1, a autora indicou o sócio ----- para retirada, o que foi certificado à seq. 42.1/42.2.

Houve réplica, ocasião em que a autora afirmou que após a retomada do imóvel verificou que este não foi entregue no estado original, elencou serviços que serão executados no imóvel e elencou itens que foram alterados, mas serão mantidos no local ou adquiridos pela própria autora. Frisou que realizou dois orçamentos, sendo apurados os valores de R\$ 57.993,60 (cinquenta e sete mil novecentos e noventa e três reais e sessenta centavos) e de R\$ 52.119,10 (cinquenta e dois mil cento e dezenove reais e dez centavos). Juntou documentos (seq. 46.1/46.5). À seq. 49.1, a autora informou que a requerida adimpliu os valores relativos ao aluguel e ao condomínio atrasados.

Intimadas as partes para especificar provas, a requerida à seq. 51.1 impugnou os documentos juntados com a réplica e requereu a produção de prova pericial de engenharia, prova documental superveniente e prova oral. A autora pleiteou o julgamento antecipado da lide (seq. 56.1).

Decisão de seq. 58.1 determinou a intimação da requerida para juntada do contrato social, indeferiu o pedido de dilação probatória formulado pela requerida e determinou o julgamento antecipado da lide.

RELATEI. DECIDO.





PODER JUDICIÁRIO

10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba
Estado do Paraná

Consiste a controvérsia em examinar a possibilidade de despejo e a existência de danos materiais decorrentes de relação locatícia firmado entre as partes indenizáveis.

A presente relação contratual é regida pela Lei n. 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e, subsidiariamente, pelo Código Civil e pelo Código de Processo Civil, conforme previsto no artigo 79 da Lei do Inquilinato¹.

A autora sustentou que, encerrado o prazo determinado da locação comercial e convertida a avença em contrato por prazo indeterminado, notificou a requerida para desocupação do imóvel e restituição no estado em que se encontrava no início da relação locatícia, sem que houvesse entrega voluntária das chaves no prazo concedido. Afirmou, ainda, que o imóvel foi recebido sem benfeitorias e que a locatária realizou intervenções em pisos, pintura, revestimentos, gesso e divisórias para funcionamento de clínica médica, razão pela qual deve responder pelos custos necessários à recomposição do bem ao estado anterior. A requerida, por sua vez, concordou com a desocupação do imóvel, todavia, contrapôs-se à pretensão indenizatória, sustentando que inexistiu vistoria formal de entrada assinada ou anuída pela locatária, que as fotografias juntadas pela autora são unilaterais, que as benfeitorias foram realizadas com ciência da locadora e permaneceram no imóvel em seu benefício, bem como que não há prova de dano material indenizável nem valor certo a ser ressarcido, razão pela qual postulou a improcedência do pedido indenizatório e a restituição da caução locatícia contratual.

Verifica-se dos autos que os documentos juntados com a petição inicial corroboram a existência de relação jurídica existente entre as partes, conforme contrato de locação anexado à seq. 1.4. A locação teve por objeto o imóvel situado à

¹
de Processo Civil.





Lei n. 8.245/1991. Art. 79. No que for omissa esta lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código





PODER JUDICIÁRIO

10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba
Estado do Paraná

da locatária de restituir o imóvel conforme recebido. A cláusula 16ª estabeleceu que o locatário declarou ter recebido o imóvel no estado e condições constantes do relatório de vistoria de entrada, obrigando-se a zelar pelo imóvel e a restituí-lo em perfeito estado quando do encerramento do contrato, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias ou acessões. Além disso, a notificação extrajudicial para denúncia do contrato de locação e desocupação do imóvel determinou à requerida a devolução do bem no estado em que se encontrava quando do início da relação locatícia, sem direito a indenização por benfeitorias úteis ou voluptuárias.

A autora sustentou que o imóvel foi entregue sem benfeitorias, conforme fotografias originais, memorial descritivo, quadro de materiais utilizados e ART juntados aos autos. Afirmou que a requerida, para funcionamento de clínica médica, promoveu intervenções em pisos, pintura, revestimentos, gesso e divisórias, mas não restituiu o imóvel ao estado anterior. A requerida, por sua vez, impugnou as fotografias juntadas pela autora e sustentou que não houve vistoria formal de entrada assinada ou anuída pela locatária. Defendeu que as benfeitorias foram realizadas com ciência da locadora, permaneceram no imóvel em benefício da autora e não configuram dano material indenizável.

A ausência de vistoria formal assinada não impede, no caso concreto, o reconhecimento do estado original do imóvel. Repisa-se que a própria requerida reconheceu que o imóvel, no início da locação, não possuía piso, e admitiu a realização de modificações físicas no bem, com instalação de piso, gesso, revestimentos e adaptações para funcionamento de clínica médica. Portanto, embora a requerida procure afastar a responsabilidade indenizatória sob o argumento de inexistência de vistoria formal de entrada, o ponto central é que houve alteração do estado originário do imóvel e que o bem não foi restituído no estado em que recebido, conforme obrigação legal e contratual.





PODER JUDICIÁRIO

10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba
Estado do Paraná

Também não se sustenta a afirmação de que as benfeitorias teriam sido realizadas com ciência da locadora. A autorização ou ciência da locadora quanto à realização de adaptações necessárias ao exercício da atividade comercial da locatária não equivale à renúncia ao direito de receber o imóvel no estado previsto no contrato ao final da locação. A utilização do imóvel para atividade de clínica médica justificava as intervenções durante a vigência da relação locatícia, mas não afasta a obrigação de restituição no estado contratado.

Também não procede a arguição de que o pedido de danos materiais seria genérico e desacompanhado de prova mínima do prejuízo. Quando a ação foi ajuizada, o imóvel ainda estava na posse da requerida, razão pela qual a autora não tinha pleno acesso ao bem para orçar, de modo definitivo, todos os serviços necessários à recomposição. A petição inicial, por isso, requereu a condenação da requerida ao pagamento do valor necessário à reconfiguração do imóvel ao estado anterior, a ser apurado em liquidação de sentença. Após a entrega das chaves, a autora juntou novos documentos e orçamentos, indicando os serviços necessários à retirada das intervenções e à recomposição do imóvel. Ainda que tais orçamentos não imponham, por si só, a fixação imediata do valor definitivo da condenação, são suficientes para demonstrar a existência do prejuízo e a necessidade de apuração do *quantum* devido.

Assim, incontroverso o fato de que a requerida não restituiu o imóvel no estado em que o recebeu, em descumprimento à obrigação legal e contratual, deve ser acolhido o pedido de indenização, para condená-la ao pagamento dos valores necessários à recomposição do imóvel ao estado anterior, em quantia a ser apurada em liquidação de sentença, limitada aos serviços efetivamente necessários à restituição do bem ao estado originário.





PODER JUDICIÁRIO

10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba
Estado do Paraná

Por fim, quanto à restituição da caução locatícia. A caução à que se refere a contestação não se confunde com a caução judicial prestada pela autora para viabilizar a medida liminar de despejo. Trata-se da caução locatícia contratual, no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), posta em custódia da locadora no início da locação. Primeiramente, registra-se que não é dado à parte requerida pleitear no feito a não ser via reconvenção e esta não foi interposta. Apesar disso, porém, de se registrar que, reconhecida a responsabilidade da requerida pelos custos de recomposição do imóvel, não há fundamento para determinar a restituição integral da caução locatícia. O valor, todavia, deve ser abatido do montante que vier a ser apurado em liquidação de sentença, a título de danos materiais.

Diante do exposto, confirmo a liminar de despejo de seq. 17.1 e, com fulcro no artigo 487, inciso III, alínea “a”, do Código de Processo Civil/2015, **homologo** o reconhecimento do pedido pela parte requerida no que tange ao despejo e ao pagamento de aluguéis e condomínio atrasados e, assim, **JULGO PROCEDENTES** estes pedidos formulados por ----- em face de ----- . Ainda com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil/2015, **JULGO PROCEDENTE** o pedido formulado por ----- em face de ----- para o fim de **condenar** a requerida ao pagamento dos valores necessários à recomposição do imóvel ao estado anterior, em quantia a ser apurada em liquidação de sentença, limitada aos serviços efetivamente necessários à restituição do bem ao estado originário, abatido o valor da caução locatícia contratual a ser apurada mediante apresentação de notas fiscais. Os valores devem ser corrigidos monetariamente pelo IPCA e acrescidos de juros de mora de acordo com a Taxa Selic





PODER JUDICIÁRIO

10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba
Estado do Paraná

(deduzido o índice de atualização monetária IPCA), nos termos da redação dos artigos 389, parágrafo único e 406 do Código Civil², ambos contados da data do desembolso. Sobre o valor, deve ser deduzido o montante caucionado pela requerida, atualizado pelo IPCA, desde a data de seu depósito. Deixo de determinar a expedição de mandado de despejo em função de que houve a desocupação voluntária do imóvel durante o tramitar do presente feito.

Condeno a requerida ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios da parte adversa, os quais fixo em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, levando em consideração o trabalho desenvolvido e a duração da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil/2015.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Independentemente do trânsito em julgado, expeça-se alvará para levantamento da caução depositada pela autora em favor da própria (seq. 13.3).

Oportunamente, archive-se.

Curitiba/PR, 07 de julho de 2026.

GENEVIEVE PAIM PAGANELLA

Juíza de Direito

² Art. 406. Quando não forem convencionados, ou quando o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, os juros serão fixados de acordo com a taxa legal. (Redação dada pela Lei n. 14.905/2024)

§ 1º A taxa legal corresponderá à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), deduzido o índice de atualização monetária de que trata o parágrafo único do art. 389 deste Código. (Incluído pela Lei n. 14.905/2024)