



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO
ARTIGO CIENTÍFICO

VISTORIA DE IMÓVEIS

A IMPORTÂNCIA DA COMPROVAÇÃO DE DANOS E A DEFINIÇÃO DA RESPON-
SABILIDADE CIVIL DO LOCATÁRIO

ORIENTANDO (A): VICTOR PEREIRA DE SOUSA

ORIENTADOR (A): PROF. (A): MS. CLÁUDIA GLÊNIA SILVA DE FREITAS

GOIÂNIA-GO
2025

VICTOR PEREIRA DE SOUSA

VISTORIA DE IMÓVEIS

A IMPORTÂNCIA DA COMPROVAÇÃO DE DANOS E A DEFINIÇÃO DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO LOCATÁRIO

Artigo Científico apresentado à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito, Negócios e Comunicação da Pontifícia Universidade Católica de Goiás Prof. (a) Orientador (a): Ms Cláudia Glênia Silva de Freitas.

GOIÂNIA-GO
2025

VICTOR PEREIRA DE SOUSA

VISTORIA DE IMÓVEIS

A IMPORTÂNCIA DA COMPROVAÇÃO DE DANOS E A DEFINIÇÃO DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO LOCATÁRIO

Data da Defesa: 29 de novembro de 2025

BANCA EXAMINADORA

Orientadora: Prof. Ms Cláudia Glênia Silva de Freitas

Nota

Examinadora Convidada: Dra. Marcia Rosana Ribeiro Cavalcanti

Nota

VISTORIA DE IMÓVEIS

A IMPORTÂNCIA DA COMPROVAÇÃO DE DANOS E A DEFINIÇÃO DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO LOCATÁRIO

Victor Pereira de Sousa¹

Este trabalho analisou a importância das vistorias de imóveis na comprovação de danos e na definição da responsabilidade civil do locatário. A pesquisa constatou que a vistoria inicial registrou as condições do imóvel no momento da entrega das chaves, protegendo o locatário de cobranças indevidas por danos preexistentes. O estudo também verificou que a vistoria final confrontou esse registro com o estado do imóvel ao término do contrato, identificando eventuais danos além do desgaste natural decorrente do uso normal. A pesquisa observou que a ausência desses laudos fragilizou a segurança jurídica e dificultou a comprovação de prejuízos em litígios. O trabalho apontou que a vistoria atuou como mecanismo de equilíbrio contratual, promovendo transparência e boa-fé nas relações de locação e contribuindo para a redução de conflitos. Concluiu-se que a vistoria se tornou indispensável para a adequada delimitação da responsabilidade civil do locatário, apesar de não ter sido formalmente obrigatória por lei.

Palavras-chave: vistoria de imóveis. danos. responsabilidade civil do locatário. locação de imóveis.

INTRODUÇÃO

A vistoria de imóveis é um procedimento essencial nas relações de locação, pois tem a função de registrar com precisão o estado de conservação do bem no início e ao término do contrato. Mais do que um ato formal, a vistoria atua como um instrumento de prevenção e prova, capaz de garantir transparência, segurança e equilíbrio entre locador e locatário. Ao documentar as condições do imóvel, estabelece parâmetros objetivos que auxiliam na definição de responsabilidades, evitando disputas sobre danos e conservação.

Embora não seja uma exigência legal expressa, a ausência de vistoria pode comprometer a segurança jurídica da relação locatícia, dificultando a comprovação de obrigações e direitos quando surgem divergências quanto ao estado do imóvel devolvido. Em um contexto de aumento do número de locações e da crescente judicialização de conflitos entre proprietários

¹ Victor Pereira de Sousa, aluno do 10º período do curso de Direito da Pontifícia Universidade Católica de Goiás, victorp45@gmail.com

e inquilinos, compreender o papel da vistoria torna-se fundamental para assegurar uma boa gestão contratual e a correta atribuição de responsabilidades em caso de danos.

Diante dessa realidade, o estudo buscou responder à seguinte questão: de que forma a vistoria documental de imóveis contribui para a responsabilização civil do locatário por danos causados ao imóvel? Partiu-se da hipótese de que, quando realizada de maneira criteriosa e devidamente documentada, a vistoria permite identificar, com base em elementos concretos, eventuais prejuízos atribuíveis ao inquilino, sobretudo pela comparação entre o laudo inicial e o final.

O objetivo geral deste trabalho foi analisar o papel da vistoria de imóveis na definição da responsabilidade civil do locatário. Como objetivos específicos, pretende-se compreender a função das vistorias de entrada e de saída na delimitação dos deveres contratuais, avaliar sua eficácia como meio de prova documental e verificar as consequências jurídicas da ausência desse procedimento na resolução de conflitos.

Metodologicamente, a pesquisa foi de natureza qualitativa, com abordagem indutiva, desenvolvida por meio de pesquisa bibliográfica e documental. Foram utilizados textos doutrinários, legislação pertinente — com destaque para a Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) — e jurisprudências que reconhecem a vistoria como instrumento probatório relevante na apuração de danos e na definição da responsabilidade civil do locatário.

O trabalho está estruturado em três seções, além desta introdução e das considerações finais. A primeira tratou do crescimento do mercado de locações e da importância da vistoria na prevenção de conflitos. A segunda discutiu a função da vistoria inicial, sua relevância na proteção dos direitos das partes e os efeitos de sua ausência. Por fim, a terceira analisou a vistoria final e sua relação direta com a responsabilidade civil do locatário, abordando o valor jurídico dos laudos e as medidas que fortalecem a segurança nas relações locatícias.

1 A VISTORIA DE IMÓVEIS: UM INSTRUMENTO ESSENCIAL NAS LOCAÇÕES

1.1. O CRESCIMENTO DO MERCADO DE ALUGUÉIS E A IMPORTÂNCIA DA VISTORIA DE IMÓVEIS

O mercado de locação, nos últimos anos, mostrou um crescimento impressionante em termos quantitativos. Isso se explica pela urbanização acelerada, pela crescente mobilidade da população e por novas maneiras de trabalhar e viver, incluindo uma tendência em direção

ao aluguel, não à aquisição de imóveis. Para um mercado com rápidas mudanças ocorrendo, a vistoria de imóveis desempenha um papel importante nos assuntos dos locadores e locatários, que garantem as respectivas garantias e direitos.

O Índice de Variação de Aluguéis Residenciais (Ivar) subiu 4,34%, após cair 1,16% em dezembro de 2023, a maior taxa desde série do indicador, iniciada em janeiro de 2019, informou hoje a FGV. Um movimento de aquecimento no mercado de locação, por cenário de demanda maior do que oferta, levou ao resultado, segundo André Braz, economista da FGV. (De acordo com o valor investe (2024) isso também impacta no valor dos aluguéis). (FGV, *online*, 2024,2)

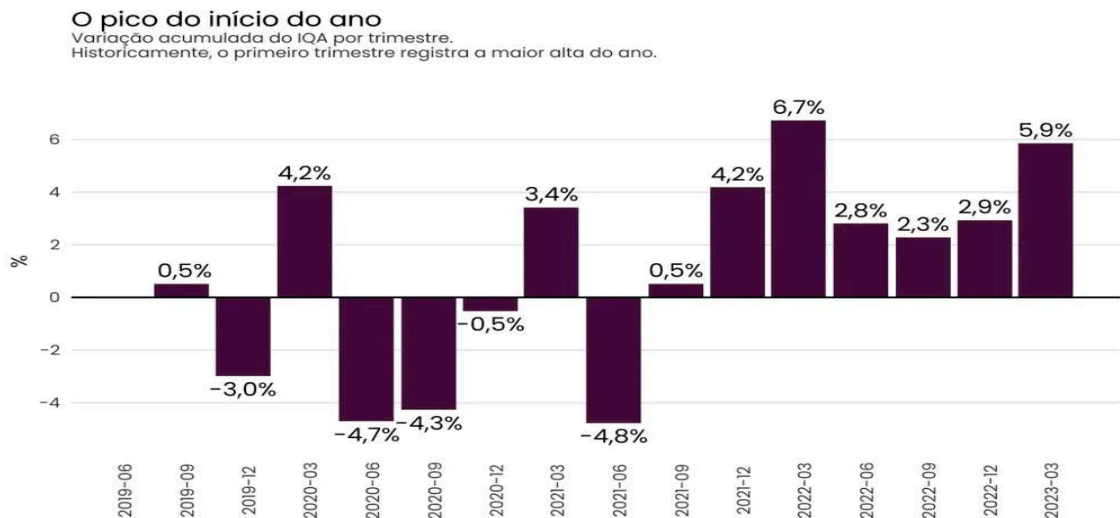


Figura 1 - Variação acumulada do IQA por trimestre, (FGV, 2024, *online*)

O dado apresentado pelo economista André Braz, da FGV, indicando o aumento de 4,34% no Índice de Variação de Aluguéis Residenciais (Ivar) em um mercado aquecido pela demanda superior à oferta, reflete mudanças estruturais na sociedade, tais como a crescente busca por maior mobilidade urbana, que incentiva o aluguel como alternativa para reduzir deslocamentos; a flexibilização das relações de trabalho, que favorece mudanças de residência; e o aumento de famílias menores ou unipessoais, que impulsionam a demanda por imóveis compactos e temporários. Esse movimento está alinhado ao aumento da mobilidade urbana e às novas dinâmicas de habitação, evidenciando o aluguel como uma opção estratégica e flexível para muitas pessoas.

O contexto do mercado de locação envolve o instituto jurídico da vistoria, de acordo com a Lei 8.245/91 art 22, a vistoria é um procedimento fundamental para assegurar que o locador entregue o imóvel nas mesmas condições de uso. Não há uma definição clara

de vistoria, existem diversas variações e interpretações diferentes sobre o instituto, contudo a vistoria é definida pela NBR, como: “Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.” (NBR, 2024,2)

A vistoria tem como principal objetivo verificar, ao final da locação, as condições físicas do imóvel, e se ocorreram alterações ou danos que possam responsabilizar o inquilino pela realização de reparos. Nesse contexto, o procedimento é essencial para proteger tanto o locador quanto o locatário, evitando possíveis disputas relacionadas à conservação da propriedade.

O CONFEA define vistoria como a “[..]constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram” (Brasil, 1991,*online*).

Nesse cenário, a vistoria de imóveis emerge como um instrumento essencial para a segurança jurídica das partes envolvidas, considerando que a Lei do Inquilinato (Brasil,1991) estabelece diretrizes claras sobre a preservação do estado original do imóvel, salvo desgastes naturais decorrentes do uso habitual. Isso se torna particularmente relevante em um contexto de maior movimentação populacional e onde o aluguel representa uma alternativa de escolha, sendo necessário aprimorar os mecanismos que conferem maior segurança jurídica em transações.

A inspeção prévia e posterior do imóvel, documentada por relatórios, fotografias e vídeos, não apenas protege os interesses dos locadores, mas também garante que os locatários não sejam responsabilizados por danos preexistentes. Em um mercado com alta rotatividade de imóveis, como indicado pelos dados da FGV, esse processo se torna ainda mais crucial para evitar litígios, agilizar transações e promover confiança entre as partes.

Portanto, a conexão entre o aquecimento do mercado e a relevância das vistorias transcende o aspecto econômico, consolidando a prática como uma ferramenta indispensável para o fortalecimento das relações contratuais no setor imobiliário. A precisão e a transparência proporcionadas pelas vistorias são pilares que sustentam a integridade do contrato de locação em um ambiente de rápidas mudanças, garantindo que a adaptação às novas demandas ocorra sem comprometer a segurança jurídica, conforme constata Grossi e Cintra.

A jurisprudência dos tribunais tem demonstrado que a ausência de vistorias nos contratos de locação, resultam na impossibilidade de demonstração de elementos capazes de impor a reparação de danos, especialmente em face do locatário, diante da Ausên-

cia de comprovação de realização de laudo inicial e final de vistoria, com detalhamento do estado do imóvel, como sendo ônus do locador comprovar que o imóvel não foi devolvido em condições idênticas daquelas em que recebido pelo inquilino. (Grossi; Cintra, 2018, *online*)

A citação ressalta a crucialidade da vistoria de imóveis como um instrumento indispensável para garantir a segurança jurídica nas relações locatícias. Sua importância está diretamente vinculada à necessidade de documentar, de forma objetiva e detalhada, o estado do imóvel no início e no término da locação. Sem a vistoria, torna-se praticamente inviável comprovar a existência de danos ou alterações na propriedade, especialmente em situações em que o locador busca reparação por problemas causados durante o período de uso pelo locatário.

A vistoria, ao permitir a elaboração de laudos claros e precisos, cumpre o papel de proteger ambas as partes. Para o locador, ela constitui a base para exigir reparações nos casos em que o imóvel não seja devolvido nas condições estabelecidas no contrato, conforme a Lei do Inquilinato. Por outro lado, também resguarda o locatário de ser responsabilizado por danos preexistentes ou que não estejam relacionados ao uso do imóvel durante sua estadia. Essa dupla função reforça a transparência e a justiça nas relações contratuais.

Mais do que um procedimento técnico, a vistoria de imóveis representa uma prática preventiva essencial. Ao evitar litígios decorrentes de disputas sobre o estado do imóvel, ela promove a confiança e reduz a possibilidade de longos e custosos processos judiciais. Em um mercado de locação em constante crescimento e com alta rotatividade, a vistoria se consolida como uma ferramenta imprescindível para preservar a integridade dos contratos, garantir o cumprimento das obrigações legais e assegurar a harmonia entre locadores e locatários.

1.2 CONFLITOS ENTRE LOCADORES E LOCATÁRIOS: A QUESTÃO DOS DANOS AO IMÓVEL

Um dos pontos mais problemáticos nas relações entre locadores e locatários é a questão dos danos ao imóvel e o seu ressarcimento conforme constata na maior parte dos casos, a situação se agrava devido às discrepâncias em relação ao estado em que a propriedade foi entregue ou devolvida, sendo um dos fatores mais frequentes que provocam ações judiciais como pode ser observado portanto, a vistoria é uma prática de proteção que ajuda a estruturar de maneira clara a responsabilidade civil do locatário, ao registrar as condições do imóvel de

maneira objetiva e imparcial. A raiz de muitos conflitos está quando o locador acusa o locatário de danificar o imóvel para além do desgaste natural e requer indenização por isso.

Por sua vez, o locatário argumenta que o estado atual do imóvel é, na realidade, o mesmo da entrega ou que as estipulações já preveem este nível do desgaste. A inexistência de uma vistoria adequada, qualquer que seja o tipo, complica as alegações e enfraquece a posição de uma das partes, tornando o conflito ainda mais difícil de resolver. Por outro lado, com a estruturação de vistorias detalhadas, é possível solucionar os problemas de maneira pacífica ou apresentar as provas cruciais para as audiências, como segue a jurisprudência abaixo.

LOCAÇÃO – ALEGAÇÃO DA LOCADORA DE QUE O IMÓVEL NÃO FOI RES-TITUÍDO NAS MESMAS CONDIÇÕES EM QUE LOCADO. PEDIDO DE APLI-CAÇÃO DA MULTA CONTRATUAL DECORRENTE DA VIOLAÇÃO DESSE DEVER – PRETENSÃO INICIAL PARCIALMENTE ACOLHIDA, PARA ORDE-NAR O RESSARCIMENTO DAS DESPESAS COM LIMPEZA E PINTURA DO IMÓVEL E TAMBÉM O PAGAMENTO DO VALOR DA MULTA CONTRA-TUAL DE TRÊS ALUGUERES – AUSÊNCIA DE LAUDOS DE VISTORIA INI-CIAL E FINAL QUE NÃO É SUPRIDA PELA APRESENTAÇÃO DE FOTOGRA-FIAS, UNILATERALMENTE PRODUZIDAS – DESGASTE DE PINTURA QUE SE PRESUME, À LUZ DA RAZOABILIDADE, COMO DETERIORAÇÃO DE-CORRENTE DO USO NORMAL DA COISA, PELO QUAL O INQUILINO NÃO PODE SER RESPONSABILIZADO (ARTIGO 23, III, PARTE FINAL, DA LEI N.º 8.245/91), NÃO OPERANDO EFICÁCIA ABUSIVA CLÁUSULA CONTRA-TUAL EM SENTIDO CONTRÁRIO – JURISPRUDÊNCIA TRANQUILA DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO SOBRE A MATÉRIA – VALOR DO RESSARCIMENTO QUE DEVE SER LIMITADO AO CUSTO DAS DESPESAS PARA A LIMPEZA DO IMÓVEL (R\$ 250,00), QUE OS RECORRENTES SEMPRE CONCORDARAM EM PAGAR (FLS. 53) – AFASTA-MENTO DA INCIDÊNCIA DA MULTA CONTRATUAL, PORQUANTO NÃO CARACTERIZADA VIOLAÇÃO DE OBRIGAÇÃO ALGUMA POR PARTE DOS INQUILINOS – RECURSO PROVIDO. (TJ-SP - RI: XXXXX20208260584 SP XXXXX-33.2020.8.26.0584, Relator: Cássio Henrique Dolce de Faria, Data de Jul-gamento: 11/02/2022, 1ª Turma Recursal Cível, Data de Publicação: 11/02/2022), (Brasil,tj-sp, 2022, *online*)

A jurisprudência apresentada reforça a relevância de laudos de vistoria inicial e final como instrumentos indispensáveis para evitar ou solucionar conflitos relacionados aos danos em imóveis locados. A decisão destaca que, na ausência desses documentos, mesmo a apresentação de fotografias produzidas unilateralmente é insuficiente para comprovar o estado inicial do imóvel. Esse cenário enfraquece a posição do locador e dificulta a aplicação de cláusulas contratuais que imponham responsabilidades ao locatário, como no caso da multa contra-tual.

Além disso, o Tribunal reconhece que desgastes naturais, como deterioração da pintura, devem ser considerados normais e não podem ser imputados ao inquilino, em confor-midade com a Lei do Inquilinato, (Brasil,1991). Isso demonstra que a falta de uma vistoria

detalhada cria lacunas na comprovação de responsabilidades, prejudicando o locador em sua tentativa de ressarcimento e ampliando a possibilidade de litígios. Assim, a decisão evidencia que a vistoria é essencial para atribuir de forma objetiva as responsabilidades de cada parte, garantindo segurança jurídica e prevenindo disputas prolongadas.

2 A VISTORIA DE IMÓVEIS NO INÍCIO DA LOCAÇÃO

2.1 O PAPEL DA VISTORIA INICIAL NA PROTEÇÃO DE DIREITOS

A realização da vistoria inicial é um procedimento de grande relevância na locação de imóveis urbanos, pois representa a oportunidade de registrar, com precisão, as condições em que o bem foi entregue ao inquilino. Esse documento serve como referência obrigatória para verificar, no momento da devolução, se houve alterações relevantes no estado de conservação e, conseqüentemente, se existe responsabilidade do locatário por eventuais danos.

Para Venosa (2020), a vistoria cumpre função preventiva, já que resguarda o proprietário de possíveis alegações infundadas e, ao mesmo tempo, protege o inquilino contra a cobrança de reparos que não sejam de sua responsabilidade, traduzindo, na prática, os princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva. Scavone Júnio (2023), por sua vez, salienta que a eficácia do laudo depende da riqueza de detalhes, devendo contemplar descrições minuciosas, fotografias e, preferencialmente, a assinatura de profissional habilitado, a fim de assegurar imparcialidade e dar maior robustez à prova em eventual disputa judicial.

Embora a Lei n. 8.245/1991 não imponha modelo específico para a vistoria, o art. 23, inciso III, prevê que o locatário deve restituir o imóvel no mesmo estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações oriundas do uso normal, o que reforça a importância do registro inicial para diferenciar desgastes naturais de danos indenizáveis.

A jurisprudência também confirma essa compreensão: em acórdão de 2024, o TJDFT reconheceu que a vistoria unilateral de saída não é suficiente para comprovar a responsabilidade do locatário, sendo indispensável a comparação entre os laudos inicial e final (Brasil, 2024).

A análise de eventual responsabilidade do locatário por reparos no imóvel demanda um comparativo entre os laudos de vistorias inicial e final. 2. Laudo de vistoria em imóvel realizado unilateralmente não tem força probatória para, por si só, comprovar a situação do bem ao final da locação. Precedentes deste Tribunal. 3. Nos termos do art. 373, I, do Código de Processo Civil - CPC, compete ao autor provar os fatos constitutivos de seu direito. 4. Na hipótese, não comprovada a existência de acordo entre

as partes para a realização dos reparos indicados no laudo de vistoria de saída - assinado por ambas as partes - em duas etapas, deve ser considerado que o valor pago pela locatária (R\$ 26.000,00) quitou todas as pendências apontadas. Acórdão 1887964, 07134312220228070001, Relator(a): LEONARDO ROSCOE BESSA, 6ª Turma Cível, data de julgamento: 26/6/2024, publicado no DJE: 18/7/2024. (Brasil,tj-df, 2024, *online*)

Assim, a vistoria inicial, quando formalizada de forma transparente, assinada pelas partes e complementada por documentação técnica, revela-se instrumento essencial de equilíbrio contratual, capaz de prevenir litígios e assegurar a justa proteção dos direitos de locadores e locatários, Santos (2013).

2.1.1 A relevância da vistoria inicial para evitar litígios

A vistoria inicial desempenha papel essencial na prevenção de conflitos judiciais no âmbito locatício, pois estabelece parâmetros objetivos capazes de limitar a margem de discussões acerca do estado do imóvel. Ao registrar minuciosamente as condições da propriedade no momento da entrega da posse, esse instrumento funciona como prova material, afastando alegações infundadas e garantindo maior previsibilidade às relações contratuais. Além de proteger o locador contra deteriorações que extrapolam o uso normal, também resguarda o locatário diante de cobranças indevidas, reforçando a segurança jurídica da locação.

A modernização do setor imobiliário trouxe novos métodos de vistoria, incorporando registros fotográficos, recursos digitais e até mesmo relatórios eletrônicos assinados pelas partes. Essas ferramentas ampliam a transparência e fortalecem a confiança entre locador e locatário, pois reduzem o espaço para interpretações subjetivas sobre eventuais danos. Nesse sentido, a literatura jurídica e prática imobiliária apontam que a vistoria inicial não é mero detalhe administrativo, mas um verdadeiro mecanismo de equilíbrio contratual, que contribui para a prevenção de litígios e a redução da judicialização de demandas.

Como visto, a vistoria de imóvel tem o propósito de garantir que todo o processo de negociação seja realizado com transparência, ética e segurança, tanto para aluguel quanto para compra e venda. Portanto, é um procedimento indispensável para garantir que todas as partes estejam cientes e evitar conflitos futuros, (Germano, 2024, *online*)

Esse entendimento evidencia que a vistoria inicial não se restringe a um simples ato formal, mas consolida-se como instrumento de segurança jurídica, ao oferecer parâmetros objetivos para a prevenção de litígios e para a efetiva aplicação da Lei nº 8.245/1991.

2.1 A COMPROVAÇÃO DE DANOS PREEXISTENTES

A vistoria inicial cumpre função primordial na constatação de danos já existentes no imóvel, pois permite registrar, com riqueza de detalhes, as condições de conservação no momento anterior à entrega da posse, distinguindo-as dos desgastes naturais próprios da utilização regular do bem. O laudo confeccionado para esse fim, quando elaborado em conformidade com a ABNT NBR 14653-1:2001, assume caráter técnico e probatório, apto a subsidiar discussões judiciais e a conferir objetividade e precisão às informações registradas (Brasil, 2001).

Tal formalização também garante ao locatário proteção contra cobranças indevidas, ao afastar de sua responsabilidade prejuízos preexistentes ou deteriorações normais, conforme estabelece a Lei nº 8.245/91 em seu art. 23 (Brasil, 1991). A doutrina, de modo reiterado, resalta que apenas por meio desse registro é possível delimitar com clareza a responsabilidade do inquilino, evitando imputações arbitrárias e assegurando ao locador o direito de reparação somente diante de danos efetivamente produzidos durante a vigência do contrato, Santos (2013).

Nesse cenário, a vistoria inicial configura-se como parâmetro comparativo indispensável, ao permitir a diferenciação entre vícios preexistentes e aqueles surgidos no decorrer da locação, assegurando equilíbrio contratual e proporcionando maior segurança jurídica às partes envolvidas.

A literatura especializada evidencia que a vistoria inicial não se limita a conferir objetividade às informações documentadas, mas se consagra como mecanismo de prevenção de litígios e de equilíbrio contratual.

Nesse sentido, Venosa (2020) adverte que a ausência de laudo de entrada favorece cobranças abusivas e compromete a previsibilidade contratual, justamente pela inexistência de parâmetros técnicos que permitam diferenciar o desgaste natural do uso de danos efetivamente imputáveis ao inquilino.

Complementarmente, Germano (2024) observa que o registro inicial detalhado, acompanhado de recursos como fotografias e a assinatura das partes, opera como salvaguarda para ambas as partes da relação locatícia: ao locador, assegura a possibilidade de exigir reparação apenas em relação a danos supervenientes; ao locatário, garante proteção contra responsabilizações indevidas por defeitos preexistentes.

Em consequência, a doutrina converge no sentido de que a adoção sistemática da vistoria inicial promove segurança jurídica e estimula soluções consensuais, reduzindo a judicialização de conflitos no âmbito das locações imobiliárias.

2.2 IMPACTOS DA AUSÊNCIA DE VISTORIA

A ausência de vistorias inicial e final em contratos de locação acarreta consequências jurídicas e práticas de grande vulto, pois fragiliza o exercício dos direitos previstos na Lei n.º 8.245/1991 e compromete a adequada distribuição do ônus probatório, tornando precária a distinção entre desgaste natural e danos indenizáveis. Disso decorre que, sem a documentação técnica e bilateral proporcionada pelo laudo de vistoria, a comprovação do estado original do imóvel fica sujeita a provas frágeis e controvertidas, o que eleva a probabilidade de litígios e de decisões desfavoráveis à parte que pretenda ressarcimento sem provas robustas, Venosa (2020).

A vistoria funciona como parâmetro comparativo indispensável à delimitação da responsabilidade civil no termo final da locação. Além disso, a doutrina especializada ressalta que a inexistência de laudo bilateral prejudica tanto o locador — que perde meio objetivo de demonstrar acréscimos de deterioração além do uso normal — quanto o locatário — que fica exposto a cobranças indevidas por prejuízos preexistentes, Santos (2013).

A jurisprudência pátria tem reiterado esse entendimento ao reconhecer que vistorias unilaterais ou fotografias isoladas, sem a aferição inicial devidamente assinada, não têm, por si sós, força probatória suficiente para fundamentar condenações em ressarcimento. Isso demonstra que a ausência do procedimento transforma uma mera formalidade técnica em elemento capaz de definir o êxito ou o insucesso da pretensão judicial.

Em termos práticos, tal lacuna documental impede soluções consensuais e amplia o custo social da tutela jurisdicional, uma vez que a produção probatória complementar — perícias, testemunhas e orçamentos — costuma ser mais onerosa e frequentemente insuficiente para replicar a confiabilidade do laudo bilateral. Por essas razões, conclui-se que, embora a Lei do Inquilinato não estabeleça um modelo rígido de vistoria, o laudo inicial e final deve ser tratado pelas partes e pelos profissionais envolvidos como instrumento probatório essencial à prevenção de conflitos, à eficiência processual e à preservação da equidade contratual entre locador e locatário (Brasil, 1991; Venosa, 2020).

3 A VISTORIA FINAL E A RESPONSABILIDADE CIVIL

3.1. A FUNÇÃO DA VISTORIA DE ENCERRAMENTO NO CONTRATO DE LOCAÇÃO

A vistoria de encerramento configura-se como o instrumento técnico-jurídico destinado a verificar se o imóvel foi devolvido pelo locatário nas mesmas condições em que foi recebido, excetuados os desgastes normais do uso. Essa etapa final permite constatar de maneira objetiva a existência de danos, prevenindo conflitos decorrentes de alegações infundadas. Ao servir como espelho da vistoria inicial, o laudo de saída oferece ao juiz, em eventual demanda, parâmetros comparativos que asseguram maior equilíbrio entre as partes, reforçando a boa-fé objetiva e a função social do contrato Santos (2013).

O artigo 23, inciso III, da Lei nº 8.245/1991 prevê que o locatário deve restituir o bem locado no mesmo estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações naturais. A vistoria final concretiza esse comando legal, fornecendo elementos para delimitar responsabilidades. Venosa (2020) destaca que o procedimento tem caráter preventivo, pois resguarda o locador de prejuízos não indenizáveis e protege o inquilino contra imputações arbitrárias. Assim, o laudo de encerramento cumpre papel central na preservação da segurança jurídica e na redução de litígios, fortalecendo a confiança nas relações locatícias.

A eficácia da vistoria de encerramento está diretamente vinculada à consistência técnica e à precisão das informações contidas no laudo. Santos (2013) destaca que o registro documental do estado do imóvel constitui instrumento indispensável para assegurar a proteção recíproca entre locador e locatário, estabelecendo parâmetros objetivos para a verificação de eventuais danos. A ausência de documentação confiável compromete a transparência da relação contratual e enfraquece a produção de provas em eventual discussão judicial. Nesse cenário, a vistoria final, quando elaborada com método e cotejada com o laudo inicial, desempenha função preventiva essencial, promovendo o encerramento da locação de forma equilibrada, justa e em conformidade com os deveres jurídicos de ambas as partes.

Ademais, a vistoria de encerramento cumpre também um papel pedagógico e institucional, pois demonstra às partes a relevância da formalidade documental como garantia da estabilidade das relações contratuais. Ao encerrar o vínculo locatício com um relatório técnico claro, evita-se não apenas a litigiosidade, mas também se fomenta uma cultura de responsabilidade e de respeito às obrigações assumidas. A prática sistemática da vistoria final, ao mesmo tempo que reduz custos processuais, contribui para o amadurecimento do mercado imobiliário, projetando maior segurança e previsibilidade tanto para investidores quanto para locatários.

3.2. O VALOR JURÍDICO DAS PROVAS DOCUMENTAIS NA DEFINIÇÃO DA RESPONSABILIDADE CIVIL

As provas documentais produzidas nas vistorias de entrada e de saída – tais como laudos descritivos, fotografias datadas, vídeos e relatórios técnicos – possuem reconhecida importância e validade jurídica na apuração de danos em contratos de locação. Esses registros objetivos constituem meio de prova autorizado pelo ordenamento (CPC, art. 369) e têm servido como fundamento probatório robusto em eventuais litígios entre locador e locatário. Conforme observa Venosa (2020), a documentação minuciosa gerada pela vistoria funciona como um seguro contra disputas, pois protege direitos e previne desgastes desnecessários de ambas as partes. Em outras palavras, a formalização escrita e imagética do estado do imóvel confere segurança jurídica, diminuindo a margem para alegações subjetivas e controvérsias acerca da existência ou não de danos ao término da locação.

Essas provas documentais exercem função decisiva na delimitação da responsabilidade entre locador e locatário. Por força da lei, o inquilino tem o dever de restituir o imóvel no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal (Lei n.º 8.245/1991, art. 23, III). A vistoria de entrada estabelece um parâmetro inicial objetivo das condições do bem, servindo de referência para a vistoria de saída identificar eventuais alterações além do desgaste natural. Desse modo, o comparativo entre os laudos inicial e final permite verificar com precisão se houve danos extraordinários imputáveis ao locatário, viabilizando a cobrança de reparações quando cabível. Inversamente, também protege o inquilino contra cobranças indevidas por avarias preexistentes. A configuração da responsabilidade civil no âmbito da locação imobiliária exige a demonstração objetiva do dano e do nexo causal entre a conduta do locatário e o prejuízo verificado. A vistoria do imóvel, nesse cenário, assume relevância probatória essencial, por constituir meio idôneo para identificar alterações no bem e relacioná-las ao comportamento do inquilino. Trata-se de instrumento que confere transparência à relação contratual e permite ao julgador avaliar, com base em elementos concretos, a existência de culpa ou negligência na utilização do imóvel.

A jurisprudência atual tem reconhecido de forma consistente a força probatória desses documentos nas disputas locatícias. Decisões recentes ressaltam que a ausência de uma vistoria devidamente documentada pode inviabilizar o sucesso de pretensões indenizatórias do locador. Exemplo disso foi julgado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP, 2022), no qual se concluiu que, na falta de laudo bilateral de vistoria final, fotos e recibos são insuficientes para comprovar danos além do uso normal. No mesmo sentido, o Tribunal de Justiça do Distrito

Federal e Territórios (TJDFT, 2024) entendeu que o laudo de vistoria realizado unilateralmente não tem força probatória suficiente para demonstrar a situação do bem ao término da locação, sendo indispensável o confronto com o laudo de entrada. De forma oposta, quando existem laudos de entrada e saída assinados por ambas as partes, presume-se que houve ciência das condições do imóvel em cada momento, facilitando a responsabilização do locatário por estragos que extrapolem a depreciação natural.

No plano doutrinário, reconhece-se que as provas documentais assumem papel determinante na definição da responsabilidade civil decorrente de danos ao imóvel. Venosa (2020) ressalta que a vistoria possui natureza preventiva, uma vez que a comprovação prévia do estado do bem protege o locador de prejuízos indevidos e assegura ao locatário a preservação de sua boa-fé. Nessa perspectiva, a documentação completa das condições do imóvel, por meio de registros técnicos e elementos comprobatórios idôneos, torna-se instrumento essencial para a delimitação dos deveres contratuais e para a justa apuração de eventuais danos. A formalização adequada da vistoria contribui para a transparência da relação locatícia, evitando litígios e permitindo que o julgador disponha de elementos objetivos para a análise da conduta das partes. Assim, o uso sistemático de provas documentais reforça a segurança jurídica e confere maior precisão à atribuição da responsabilidade civil nas locações imobiliárias.

3.3. ESTRATÉGIAS PROBATÓRIAS PARA FORTALECER A RESPONSABILIDADE CIVIL DO LOCATÁRIO

A comprovação de responsabilidade do locatário exige a adoção de estratégias probatórias sólidas, capazes de afastar alegações subjetivas e fornecer parâmetros técnicos ao magistrado. Laudos de vistoria inicial e final, preferencialmente elaborados por profissionais especializados e assinados por ambas as partes, constituem meio essencial para demonstrar danos além do desgaste natural. Complementarmente, registros fotográficos e videográficos, organizados de forma cronológica, fortalecem a narrativa probatória, permitindo constatar com clareza as alterações ocorridas durante a locação. Nesse contexto, tais elementos constituem o núcleo documental indispensável para atribuir de forma objetiva a responsabilidade civil do inquilino.

Outra estratégia relevante consiste na elaboração de contratos detalhados, com cláusulas claras sobre conservação e manutenção do imóvel, associadas a termos de entrega assinados conjuntamente. O acompanhamento da vistoria final pelas duas partes assegura o contradi-

tório e a transparência, impedindo que documentos unilaterais sejam desconsiderados pelo Judiciário. A jurisprudência confirma essa compreensão: o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT, 2024) reconheceu que laudo de vistoria realizado sem a participação do locatário não é suficiente, por si só, para embasar condenação indenizatória. Assim, a formalização bilateral e criteriosa das provas fortalece a posição do locador em eventual litígio.

Por fim, notificações extrajudiciais oportunas e a produção antecipada de provas representam instrumentos complementares de grande relevância. A notificação comprova a ciência do locatário acerca de falhas constatadas, reforçando a presunção de mora e preservando o direito do credor. Já a perícia extrajudicial ou a produção antecipada em juízo viabilizam a documentação técnica antes da perda de elementos materiais, reduzindo margens de contestação. A conjugação dessas medidas cria um conjunto probatório robusto, capaz de assegurar a responsabilização do locatário por danos extraordinários e de aumentar a efetividade da tutela jurisdicional.

CONCLUSÃO

A presente pesquisa teve como propósito analisar de que forma a vistoria de imóveis contribui para a comprovação de danos e para a definição da responsabilidade civil do locatário. O problema inicialmente formulado indagava se o laudo de vistoria, realizado no início e no fim da locação, é capaz de fornecer elementos suficientes para verificar a existência de danos e atribuir, de maneira justa, a responsabilidade ao inquilino. Com base no estudo desenvolvido, verificou-se que a hipótese foi confirmada: a vistoria, quando realizada de forma detalhada, comparativa e com a participação de ambas as partes, constitui meio eficaz de prova e instrumento essencial para a prevenção de conflitos.

Ao longo do trabalho, observou-se que a vistoria inicial garante a documentação precisa do estado do imóvel no momento da entrega das chaves, protegendo o locatário de cobranças indevidas relativas a danos preexistentes. Por sua vez, a vistoria final permite confrontar esse registro com as condições do bem no fim do contrato, possibilitando a identificação de alterações que extrapolam o desgaste natural decorrente do uso normal. Assim, confirmou-se que a ausência desse procedimento fragiliza a segurança jurídica, dificulta a prova em eventual litígio e amplia a subjetividade das alegações de ambas as partes.

Constatou-se, ainda, que a vistoria não beneficia exclusivamente o locador. Ao contrário, mostrou-se um mecanismo de equilíbrio contratual, que assegura transparência, boa-fé e

previsibilidade à relação locatícia. Além de servir como instrumento de prova, a vistoria exerce função preventiva, contribuindo para a redução da judicialização e para a promoção de soluções consensuais. Dessa forma, evidencia-se que, mesmo não sendo obrigatória por lei, a vistoria torna-se indispensável à correta aplicação da responsabilidade civil nas locações imobiliárias.

Portanto, pode-se concluir que os objetivos do estudo foram alcançados. O problema de pesquisa foi respondido de forma coerente com a hipótese inicialmente proposta, demonstrando que a vistoria é fundamental para a comprovação de danos e para a delimitação da responsabilidade civil do locatário. Por fim, destaca-se a necessidade de maior conscientização de locadores e locatários quanto à importância desse procedimento, bem como o incentivo a práticas mais padronizadas e detalhadas de elaboração dos laudos, a fim de fortalecer a segurança jurídica nas relações contratuais de locação.

REFERÊNCIAS

ABNT. **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**. [NBR 14653-1 (2001)]. Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro: ABNT, 2001. Disponível em: https://www.galaxcms.com.br/up_arquivos/1149/1-20170124191426.pdf. Acesso em: 01 dez. 2024.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Institui o Código de Processo Civil**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 05 out. 2025.

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. **Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes**. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 21 out. 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 12 set. 2025.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. TJSP. *Apelação Cível nº 1002744-63.2022.8.26.0123*. **Locação de imóvel. Vistoria e responsabilidade por danos**. Relator: Des. José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto. Julgado em 9 maio 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/1407586851>. Acesso em: 12 set. 2025.

BRASIL. Tribunal De Justiça Do Distrito Federal E Dos Territórios. TJDF. **Acórdão 1887964, processo 0713431-22.2022.807.0001**. Relator: **Leonardo Roscoe Bessa**. 6ª Turma Cível, julgado em 26 jun. 2024, publicado no DJE 18 jul. 2024. Disponível em:

<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-df/2611238702?origin=serp>. Acesso em: 12 set. 2025.

CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA (CONFEA). Resolução nº 345, de 27 de julho de 1990. **Dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.** Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, p. 14.737, 2 ago. 1990. Disponível em: <https://normativos.confea.org.br/Ementas/Visualizar?id=393>. Acesso em: 12 set. 2025.

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS. **Aluguel tem maior alta em cinco anos, aponta FGV.** *Valor Investe*, 8 fev. 2024. Disponível em: <https://valorinveste.globo.com/produtos/imo-veis/noticia/2024/02/08/aluguel-tem-maior-alta-em-cinco-anos-aponta-fgv.ghtml>. Acesso em: 01 dez. 2024.

GERMANO, Brayann. **Vistoria de imóvel: entenda o que é e qual é a importância.** *Blog Felicità Imóveis*, 2024. Disponível em: <https://felicitanegocios.com.br/blog/mercado-imobiliario/vistoria-de-imovel/>. Acesso em: 01 dez. 2024.

GROSSI, Ariádine; CINTRA, Marcelo. **A relevância da vistoria inicial e final nos contratos de locação.** *Ordem dos Advogados do Brasil – Seção Mato Grosso*, 2024. Disponível em: <https://www.oabmt.org.br/artigo/406/a-relevancia-da-vistoria-inicial-e-final-nos-contratos-de-locacao>. Acesso em: 01 dez. 2024.

PAPO IMOBILIÁRIO. Preço do aluguel aumenta 14,5% em 2023, aponta pesquisa. **Papo Imobiliário, 2023.** Disponível em: <https://www.papoimobiliario.com/sao-paulo-preco-do-aluguel-aumenta-145-em-2023-aponta-pesquisa/>. Acesso em: 13 set. 2024.

SANTOS, Gildo dos. **Locação e despejo: comentários à Lei 8.245/91.** 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: teoria e prática.** 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato comentada: doutrina e prática.** 15. ed. São Paulo: Atlas, 2020.