



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000279151

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017149-65.2023.8.26.0008, da Comarca de São Paulo, em que é apelante FLAVIA PACINI BARBOSA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados FABIO SANTOS DE ALMEIDA LIMA (REVEL) e ADEMIR PEREIRA DE ANDRADE (REVEL).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), MILTON CARVALHO E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 24 de março de 2025.

WALTER EXNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº: 1017149-65.2023.8.26.0008.

Apelante: Flávia Pacini Barbosa (Justiça Gratuita).

Apeladas: Fabio Santos de Almeida Lima e Ademir Pereira de Andrade.

Ação: Cominatória c.c. indenizatória.

Comarca: São Paulo – Foro Regional de Tatuapé – 1ª Vara Cível.

Juiz prolator: João de Oliveira Rodrigues Filho.

Voto nº 41.080

Apelação. Locação de imóvel residencial. Rescisão contratual. Vistoria inicial e final que demonstram deteriorações que ultrapassam aquelas normais pelo uso. Dano ao imóvel bem reconhecido. Pretensão recursal de ressarcimento integral dos valores desembolsados e daqueles ainda necessários, conforme orçamentos. Validação dos valores comprovadamente pagos. Cabimento. Obrigação de fazer que abrange a reforma do imóvel pendente de reparos que se mantém. Autora que não se desencumbiu do ônus de provar os lucros cessantes que, aliás, não se presumem. Sentença reformada em parte. Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória ajuizada por Flávia Pacini Barbosa em face de Fabio Santos de Almeida Lima e Ademir Pereira de Andrade, que a sentença de fls. 338/339, de relatório adotado, julgou parcialmente procedente para condenar os corréus na promoção dos reparos no imóvel objeto da locação.

Inconformada, recorre, a autora, alegando, em breve síntese, que juntou documentos que comprovam os gastos com os reparos no imóvel, pedindo a condenação dos

réus no pagamento de R\$107.199,94, ou, subsidiariamente, para que esta abranja apenas as reformas que ainda serão realizadas (fls. 173/174) e, em concomitância, sejam os co-réus condenados ao pagamento do montante despendido e do orçado para os reparos. Soma-se, aos pedidos, o reconhecimento de lucros cessantes, e ao final pugna pelo provimento integral do recurso e pela majoração dos honorários de sucumbência.

Sem contrarrazões interpostas pela parte adversa, os autos foram encaminhados a este Tribunal para apreciação e julgamento.

É o relatório.

Narra a inicial que, em 23/11/2018, as partes celebraram contrato de locação, rescindido mediante ação de despejo por falta de pagamento (processo nº 1001686-20.2022.8.26.0008). Aduz que as chaves foram recebidas em 14/04/2022, oportunidade em que a autora constatou o estado precário em que se encontrava o bem, o que reclamou a execução de obras minimamente necessárias para a reparação básica, do que pleiteia o recebimento da importância de R\$107.199,94 (somatória de R\$71.934,94, que abrange os valores gastos e do que já foi orçado, com R\$35.265,00, referente a uma estimativa de valores que serão gastos para os demais reparos). Aduziu que o aluguel do citado imóvel constitui sua fonte de renda, e, em razão da impossibilidade de nova locação antes dos reparos, deixou de receber R\$60.000,00,

requerendo o seu pagamento por lucros cessantes.

Sobrevindo sentença de condenação dos corréus na obrigação de fazer consubstanciada nas reformas necessárias ao reparo do bem, sob o fundamento de que o pedido de ressarcimento era genérico e ilíquido, e que não houve prova dos dispêndios da autora, irresignada, a autora interpôs o presente recurso.

Nessa toada, a controvérsia recursal cinge-se à análise dos documentos acostados nos autos para se apurar se são aptos a provar o dispêndio da autora no valor referido na inicial e emenda, ou se o magistrado de primeiro grau logrou êxito em determinar que os co-réus sejam responsabilizados exclusivamente na obrigação de fazer.

Pois bem; respeitado o entendimento diverso do juízo de primeiro grau, **o apelo merece prosperar em parte.**

É incontroverso que a autora firmou contrato de locação com os corréus, em cujo instrumento, ora rescindido, havia a previsão de restituição do imóvel no mesmo estado de conservação em que recebido. Igualmente, é inconteste, que o imóvel locado foi devolvido com danos que ultrapassaram o mero desgaste natural do bem, de modo que era mesmo de rigor o reconhecimento da responsabilidade dos corréus, como locatários, em arcar com os reparos.

A prova dos gastos efetivamente

despendidos pela autora (fls. 182/245) está bem demonstrada nos autos, de modo que, neste ponto, a sentença merece reparos para se reconhecer o dever dos co-réus ao ressarcimento do montante desembolsado, comprovadamente.

Noutro giro, melhor sorte não se reserva `s recorrente quanto ao pedido de ressarcimento de valores não desembolsados, sob pena de enriquecimento ilícito, ficando a sentença prestigiada nesse ponto, ao compelir os co-réus a reparar o restante do imóvel danificado conforme consta da inicial emendada.

Para concluir, quanto ao pedido de indenização a título de lucros cessantes, não se incumbiu a parte autora do ônus de provar (Art. 373, I, do CPC) que, de fato, alugaria o imóvel após a rescisão contratual, não se podendo afirmar, com segurança, que deixou de auferir renda nesse período, sendo de rigor o afastamento de sua caracterização, como bem entendeu a r. Sentença.

Nesse sentido, vale conferir:

*“LOCAÇÃO. Ação de cobrança de aluguéis e indenização por danos materiais emergentes e lucros cessantes. Acolhimento parcial dos pedidos. Inconformismo das partes. Alegada nulidade da sentença por cerceamento de defesa e negativa de prestação jurisdicional. Descabimento. Mérito. Aluguéis devidos porque não demonstrado seu pagamento. **Dano emergente comprovado. Imóvel que não foi restituído em boas condições. Necessidade de reparos constatada por perícia. Lucros cessantes. Inocorrência. Dano***

hipotético que não comporta ressarcimento. Precedente. Honorários advocatícios devidos ao patrono da ré que devem incidir sobre o proveito econômico por ele obtido. Recursos providos em parte.” (TJSP; Apelação Cível 1003801-44.2017.8.26.0281; Relator: Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santana de Parnaíba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/05/2022) (Grifei).

“LOCAÇÃO. DANOS MATERIAIS. LUCROS CESSANTES. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA, para condenar ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$28.905,56 e de indenização por lucros cessantes na quantia de R\$24.000,00. **Autor (locador) comprovou que, após a desocupação do imóvel locado, constatada a necessidade de realização de reparos no bem, inclusive com anuência de "assessor jurídico" do Requerido. Cabível a condenação ao pagamento de indenização por danos materiais no valor correspondente ao dispêndio do Autor com os reparos. Autor pede, também, indenização por impossibilidade de locar o imóvel no período da realização dos reparos (alegação de lucros cessantes), mas não comprovou a efetiva perda de oportunidade de locação do imóvel a terceiro (no período indicado), ônus que lhe incumbia (artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil) Incabível a condenação ao pagamento de indenização por lucros cessantes. RECURSO DO REQUERIDO PARCIALMENTE PROVIDO, para afastar a condenação ao pagamento de indenização por lucros cessantes.** (TJSP; Apelação Cível 1001867-53.2018.8.26.0075; Relator: Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 17/12/2020) (Grifei).

Destarte, respeitado o entendimento adotado em primeiro grau, reformo parcialmente a r. Sentença para que, apenas na parte em que houve o efetivo reparo do imóvel e cujos comprovantes de pagamento se mostram acostados aos autos, seja determinado o ressarcimento da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

quantia devidamente empregada pela autora nas reformas do bem, apurados os cálculos em momento oportuno. Nos demais aspectos, fica mantida a decisão recorrida nos seus exatos termos, inclusive no que tange aos honorários advocatícios.

Isto posto, pelo meu voto, **dou parcial provimento ao recurso.**

WALTER EXNER

Relator