



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000286026

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1123232-86.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LUANDA PRISCILA CAVALCANTI MARINHO, é apelada ANA PAOLA LATORRE MOREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 25 de março de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1123232-86.2024.8.26.0100.

Apelante: Luanda Priscila Cavalcanti Marinho.

Apelada: Ana Paola Latorre Moreira.

Ação: Indenização por Dano Moral.

Origem: 12ª Vara Cível Central de São Paulo.

Juiz de 1ª instância: Dr. Carlos Eduardo Borges Fantacini.

Voto nº 14.480.

**LOCAÇÃO OU HOSPEDAGEM.
RESPONSABILIDADE CIVIL. DANO MORAL.**
Proprietária que invade imóvel locado, a afirmar inadimplemento da locatária. Mensagens ríspidas e constrangimento perante terceiros. Inquilina que pagou regularmente as contraprestações devidas. Dano moral configurado. Liquidação em R\$ 8.000,00. Razoabilidade na espécie. Responsabilidade contratual x juros de mora. Matéria de ordem pública. Termo inicial alterado. Precedentes do STJ. Honorários de sucumbência que não comportam redução e, diante dos termos do art. 85, § 11, do CPC, devem ser majorados. Recurso desprovido, com observação.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 344/348, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedente o pedido para condenar a ré ao pagamento de R\$ 8.000,00 a título de danos morais.

Busca-se a reforma do *decisum* monocrático porque: a) seu companheiro foi vítima de um golpe da imobiliária; b) durante a convalescença dele e movida por violenta emoção, procurou a autora para conversar, mas jamais a destratou ou a seu filho; c) restou claro inexistir prova de qualquer abalo moral; d) o boletim de ocorrência é documento unilateral e não se presta a demonstrar os fatos constitutivos do direito do polo ativo; e) o montante fixado foge à razoabilidade; f) honorários sucumbenciais foram arbitrados em excesso (fls. 351/359).

Tempestiva e preparada (fls. 360/361), vieram aos autos contrarrazões (fls. 365/371).

É a síntese do necessário.

Prima facie, o apelo não há de ser provido, pois a r. sentença de primeiro grau deu à lide o correto desate, o que permite¹ seja ela mantida.²

Com efeito, narrou a autora que era locatária do imóvel pertencente ao companheiro da ré (Gerson Luiz Bendilati), o qual, ao deixar de receber locativos relativos aos meses de abril de maio de 2023, por ato da imobiliária que administrava o contrato, ajuizou ação de despejo (autos nº 1071326-91.2023.8.26.0100).

O despejo foi julgado improcedente, porquanto provou a inquilina o pagamento das mensalidades disputadas, embora em conta da imobiliária, e não do locador, levada a engano pela administradora (fls. 40/42).

Não nega a ré a regularidade da conduta da autora, ao reconhecer que seu companheiro foi vítima de um golpe da imobiliária.

O contrato de hospedagem tinha vigência inicial de 12 meses, de 20.03.2023 a 19.03.2024, e aluguéis mensais de R\$ 6.800,00 (fls. 53/57).

Segundo a inicial, em 15.05.2023, a autora foi surpreendida com a notícia de que o proprietário vendeu o imóvel e que seria impositiva sua desocupação e o encerramento da locação (fls. 113).

Na ocasião, a locatária, que já havia pago o aluguel do mês de junho de 2023, informou que faria uso do bem naquele mês e realizou tratativas para que sua saída ocorresse somente no dia **20.07.2023**, mediante pagamento proporcional de 20 dias (fls. 115).

¹ STJ, AgInt no AREsp 1.075.290/SC, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 15.03.2018; REsp 662.272/RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04.09.2007.

² RITJSP, art. 252: “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

Apesar disso, no dia **28.06.2023**, aduziu o polo ativo que o imóvel foi invadido pela ré. Ela desautorizou que os funcionários interfonassem para o apartamento, a asseverar ser a locatária pessoa de má índole e caloteira, e ingressou no apartamento aos gritos, a informar que retiraria todas as coisas da autora do imóvel.

Na data, somente o filho de Ana Paola se encontrava no local, e ele logo telefonou para sua mãe.

Não nega a ré que ingressou no imóvel sem deixar que os funcionários anunciassem sua chegada aos moradores.

A prova da irregularidade de sua conduta não está lastreada apenas no boletim de ocorrência lavrado pela locatária.

O funcionário da recepção onde localizado o bem descreveu a conduta da ré na ocasião, ao explicar por que precisou deixar que ela ingressasse no local (fls. 122). Ele esclareceu ter a Sra. Luanda comparecido por volta das 18h. e, mesmo sendo avisada de que havia morador no apartamento, pediu a chave e não permitiu que se avisasse de sua chegada. Ao encontrar o filho da autora, Luanda explicou a ele que não tem recebido o pagamento dos aluguéis, que *iria armar um barraco com a inquilina e que já entrou na justiça contra ela (sic)*.

As mensagens trocadas entre as partes após o incidente também denotam o tom ríspido com que a ré tratou sua inquilina (fls. 188 e 192/214), embora mais tarde, ao perceber que ambas foram vítimas da imobiliária, tenha pedido desculpas (fls. 207)

Diante do ocorrido, o hotel onde localizado o apartamento iniciou medidas de segurança para que não houvesse mais ingressos indevidos de proprietários em imóveis ocupados por inquilinos (fls. 118/119 e 121).

Apesar das tratativas para desocupação dia 20, diante dos fatos, a locatária saiu voluntariamente em 04.07.2023 (fls. 76).

Pois bem.

Haja vista os fatos apresentados, correto o silogismo estruturado pelo MM. Juiz de Direito:

Ademais, os fatos restaram amplamente comprovados por documentos (não impugnados), e em sua maior parte incontroversos, diante da defesa genérica e evasiva, que não impugnou de forma direta, clara e específica a detalhada narrativa da inicial, tampouco os documentos trazidos.

Ademais, de todo verossimilhante o alegado pela autora, não havendo dúvida alguma de que, como em parte confessado, a autora, sorrateiramente, de forma agressiva e inadmissível, invadiu o apartamento residencial da autora, o que por si só demonstra conduta inadmissível, a configurar a violação de domicílio – bastando para configurar afronta e gerar transtorno muito acima do suportável, passível por si só de indenização moral.

O boletim de ocorrência policial (fls. 15/6), embora unilateral, traz presunção de veracidade, pois do contrário teria que se presumir que a autora teria feito falsa comunicação de crime, o que foge por completo à razoabilidade.

Aliás, a conduta da autora, por si só, traz fortes indícios do cometimento de crimes, em especial violação de domicílio (artigo 150 do Código Penal), ou eventual exercício arbitrário das próprias razões, previsto no art. 345 do Código Penal.

A autora demonstrou documentalmente todo o ocorrido, como bem se vê:

Fls. 20/1 – e-mail do edifício "Recepção -

Transamérica Prime Paradise Garden - "Os documentos acima mencionados, referem-se ao problema que tivemos com a entrada indevida da Sra. Luanda na UH 48 enquanto a mesma estava ocupada por inquilinos.

Após conversar com os presentes na data e analisar as imagens, concluiu-se que ambos, Ana e Vinicius, liberaram a chave para a esposa do proprietário. Ambos foram advertidos verbalmente e por escrito.

Vinicius não apresentou justificativas, porem Ana relutou, informando que não tinha conhecimento de tal norma.

Informei a ela que, de qualquer maneira, o procedimento que executaram estava incorreto pois a Sra. Luanda não consta na ficha cadastral que temos em nossa ADM como uma das proprietárias e também não temos nenhum registro para que a mesma responda pela UH.

Deixo aqui registrado todos as informações pertinentes ao caso e também a ação corretiva que tivemos com os colaboradores envolvidos para que, em caso de futura ação judicial por parte da Sra. Ana Latorre, tenhamos como comprovar as medidas realizadas para reforçar normas e procedimento de segurança".

O que ensejou reforço de segurança - "É expressamente proibido, autorizar e entregar chaves para proprietários quando o apartamento estiver ocupado.

Quando o apartamento estiver ocupado, o proprietário só poderá entrar na unidade com a autorização do seu inquilino.

NÃO ENTREGUEM CHAVES OU AUTORIZEM entradas nas unidades ocupadas, sem autorização previa do

inquilino (fls. 22).

Mais uma prova inequívoca da conduta ofensiva da ré:

"A proprietária do apto 48 Sra. Luanda veio ao hotel por volta de 18:00 , e pediu a chave do apto, informei a ela que tinha gente morando lá e se era para avisar as pessoas, ela pediu a chave e falou que não era para avisar, chegando lá o filho da Sra. Paola estava no apartamento, e ela explicou a ele que a mãe não tem pago o aluguel e que entrou na justiça contra eles, depois desceu e explicou a situação que não tem recebido os pagamento de aluguel e que iria arma um barraco com a inquilina e que já entrou na justiça contra ela e que o contrato do aluguel também havia sumido que ninguém queria passar a ela nem a imobiliária e nem a Sra. Paola". (fls. 23).

Por fim, temos a r. sentença de fls. 40/2, de 28/02/2024, que bem julgou improcedente o despejo por falta de pagamento movido pelo marido da ré contra a autora (43); com trânsito em julgado e pagamento de sucumbência (fls. 149).

Ademais, por fim, é certo que o instrumento de contrato de hospedagem de fls. 325/9 não se encontra assinado, e nada indica qualquer má fé da autora, que fez regularmente os pagamentos, como reconhecido na sentença da ação de despejo.

Nada, pois, sob qualquer ótica, justifica a conduta tresloucada da ré, de invadir de inopino a residência da autora, imputando-lhe sim a pecha de caloteira, inclusive perante terceiros (portaria) e seu filho, demonstrando ousadia e atrevimento, colocando em xeque a honestidade da autora e ameaçando expulsá-la de casa.

Trata-se de conduta dolosa da ré, premeditada, não havendo que se escudar em suposto

"calor do momento", tampouco que teriam ocorrido ofensas mútuas.

Deste modo, de rigor o reconhecimento de que a ré, exaltada, invadiu de inopino o lar da autora, e proferiu sim ofensas, na portaria e na frente do filho da autora, descabida a evasiva defesa que afirmar que as ofensa teriam recíprocas.

Impõe-se, portanto, indenização por danos morais (fls. 345/347).

Evidente, portanto, a conduta açodada da ré, ao constranger a inquilina perante terceiros, atitude essa que ultrapassa o limite do aceitável³, a caracterizar o ato ilícito diante do reflexo danoso concreto à sua imagem.

Houve ofensa danosa à esfera de dignidade da autora, tanto que, *a partir da consagração do direito subjetivo constitucional à dignidade, o dano moral deve ser entendido como sua mera violação.*⁴

Não se ponha no oblívio que os direitos da personalidade compõem apenas uma parcela do patrimônio imaterial protegido pelo sistema jurídico, **mas não a única.**

Bem caracterizados, percebe-se, os pressupostos da responsabilidade civil; daí a necessidade de resposta⁵ que na reparação se efetiva⁶, pois *fazer depender a configuração do dano moral de um momento consequencial (dor, sofrimento, etc.), equivale a lançá-lo em um limbo inacessível de sensações pessoais, íntimas e eventuais.*⁷

No que tange à liquidação, considerando as circunstâncias da causa, os razoáveis e proporcionais R\$ 8.000,00 arbitrados a título de dano moral, por não representarem *quantum*

³ CC, art. 187.

⁴ STJ, REsp 1.328.916/RJ, rel. Min. Nancy Andrighi, j. 01.04.2014.

⁵ CC, art. 953.

⁶ Carlos Alberto Bittar. *Reparação Civil por Danos Morais*. 2ª Edição. São Paulo: RT, 1994, p. 203/204.

⁷ Anderson Schreiber. *Novos paradigmas da responsabilidade civil. Da erosão dos filtros da reparação à diluição dos danos*. 5ª ed. São Paulo: Atlas, 2013, p. 109.

irrisório nem exorbitante, merecem prestígio; contudo, sem nenhum reflexo no princípio da sucumbência, pois o valor inicialmente proposto (item 46 – fls. 07) apresenta caráter apenas estimatório.⁸

Soma que cumpre a função punitiva (intimidativa, pedagógica ou profilática) da indenização, na exata medida do que se conhece como teoria do desestímulo⁹, o que é admitido com tranquilidade pela jurisprudência do intérprete soberano da legislação federal.¹⁰

A correção monetária incide mesmo do arbitramento (04.12.2024)¹¹; enquanto os juros de mora, legais¹², tratando-se de responsabilidade contratual na origem¹³, fluem – *ex vi legis* – da citação (29.08.2024 – fls. 318), não do ilícito (fls. 348).

Uma observação, no entanto, há de ser feita: é que a *matéria relativa aos juros de mora e à correção monetária é de ordem pública, pelo que a alteração do termo inicial de ofício no julgamento de recurso de apelação pelo tribunal na fase de conhecimento do processo não configura reformatio in pejus*¹⁴, ou seja, sua análise *independe de pedido expresso na inicial ou de recurso voluntário da parte*.¹⁵

*A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento no sentido de que, em se tratando de responsabilidade contratual, os juros de mora incidem desde a citação. Precedentes.*¹⁶

Honorários de sucumbência, fixados em 15% da condenação, não merecem redução, diante da regular

⁸ STJ, Súm. 326.

⁹ Pedro Frederico Caldas. *Vida Privada, Liberdade de Imprensa e Dano Moral*. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 126.

¹⁰ STJ, REsp 1.171.826/RS, rel. Min. Nancy Andrighi, j. 17.05.2011.

¹¹ STJ, Súm. 362.

¹² 1% a.m. até 27.08.2024 e a partir daí na forma dos arts. 389, par. ún., c.c. 406, §§ 1º e 3º, do CC.

¹³ CC, art. 405.

¹⁴ STJ, AgRg no AREsp 455.281/RS, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 10.06.2014.

¹⁵ STJ, AgRg no REsp 1.427.958/SC, rel. Min. Benedito Gonçalves, j. 27.05.2014.

¹⁶ STJ, EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp 1.280.727/SP, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 21.08.2023.

aplicação do disposto no art. 85, § 2º, do CPC, sobretudo a se observar o montante final decorrente da sua incidência.

Baliza essa, agora¹⁷, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majorada para 18% da condenação.

Ex positis, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, com observação quanto ao termo inicial dos juros de mora.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual¹⁸, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

¹⁷ STJ, AgInt nos ED em AREsp 762.075/MT, rel. Min. Felix Ficher, j. 19.12.2018; AgInt nos EREsp 1.539.725/DF, rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, j. 09.08.2017; ED no AgInt no REsp 1.573.573/RJ, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 04.04.2017.

¹⁸ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.