



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000288353

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1041413-64.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CORILDA DA SANTA CRUZ SANTOS, são apelados GRPQA LTDA e GILBERTO AOYAGUI.

ACORDAM, em 35ª 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 Exmos. Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente) E MARRONE SAMPAIO.

São Paulo, 17 de março de 2025

GILSON DELGADO MIRANDA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

21ª Vara Cível do Foro Central da Capital

Apelação n. 1041413-64.2023.8.26.0100

Apelante: Corilda da Santa Cruz Santos

Apelados: GRPQA Ltda. e outro

Voto n. 30.896

LOCAÇÃO. Imóvel urbano. Residencial. Quinto Andar. Falha na prestação dos serviços não identificada. Correspondência entre o anúncio e a realidade. Falsidade afastada. Danos morais não caracterizados. Ausência de elementos mínimos. Repetição simples do seguro-fiança reconhecida na fase extrajudicial. Prova de quitação inexistente. Pedido subsidiário acolhido. Sentença reformada. Recurso provido em parte.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a sentença de fls. 467/470, cujo relatório adoto, complementada a fls. 478 (embargos de declaração), proferida pela juíza da 21ª Vara Cível do Foro Central da Capital, Juliana Pitelli da Guia, que julgou improcedentes os pedidos, fixando honorários advocatícios sucumbenciais em 10% do valor da causa.

Segundo a autora, a sentença deve ser reformada. Em síntese, discorre sobre "necessidade de restituição do seguro fiança", "falha na prestação de serviços" e "necessária condenação da parte apelada ao pagamento de dano moral".

Recurso tempestivo, preparado (fls. 532/535 e 548/549) e respondido (fls. 500/520).

Distribuído o recurso na forma da Resolução n. 903/2023 do Órgão Especial deste Tribunal, houve oposição ao julgamento virtual (fls. 527).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Julgamento convertido em diligência (fls. 550), com cumprimento apenas parcial das determinações (fls. 552/557).

Nova oportunidade de esclarecimentos (fls. 564), seguida de novo descumprimento (fls. 567/571 e 573/574).

Esse é o relatório.

O recurso deve ser provido apenas em parte.

Em primeiro lugar, como bem reconheceu o juízo de primeiro grau em sua sentença, não há espaço para se falar em falha nos serviços prestados pela apelada.

Muito diferente do que tenta canalizar a apelante, que inclusive vistoriou previamente o imóvel (v. referência a uma "primeira visita" no chat de fls. 50), o anúncio indicava a existência de uma "máquina de lavar roupas" (v. e-mail a fls. 52) e, indubitavelmente, esse anúncio correspondia à realidade, pois a tal máquina existia (fls. 53) e, ao que consta, não possuía nenhum defeito de funcionamento.

É bem verdade que a apelante externou insatisfação com as especificações dessa máquina, que não era automática e sim semi-automática (popularmente conhecida como "tanquinho"), e exigiu a sua troca (fls. 50).

Todavia, é evidente que o anúncio publicado não detalhava – nem estava razoavelmente obrigado a detalhar – a tipologia da máquina de lavar roupas ou as suas funcionalidades, não havendo como imputar qualquer inadimplemento à apelada para concluir pela resolução contratual. Na verdade, trata-se de questão subjetiva e particular da própria apelante, caracterizadora de rescisão unilateral que, por isso mesmo, está sujeita à cláusula penal contratada.

Em segundo lugar, é inviável reconhecer a presença de dano moral indenizável.

Não há dúvidas de que a apelante chegou a ser inscrita nos cadastros negativos de proteção ao crédito pela apelada

(fls. 65 e 100/101). Ocorre, contudo, que só esse fato é insuficiente, pois, como a apelante já havia sido advertida quando da conversão do julgamento em diligência, tal negatização está desprovida de detalhamento e a apelante, simplesmente, não se preocupou em trazê-lo no momento oportuno, devendo agora arcar com o ônus da sua imprevidência e da sua falta de cooperação.

Com efeito: de um lado, pelo que foi explicado no tópico anterior, é devido o pagamento de multa contratual pela apelante, que resiliu unilateralmente o contrato firmado. De outro, pelo que foi indicado quando da conversão do julgamento em diligência, a rigor não seria devido o pagamento de aluguel e demais acessórios da locação, pois o desacordo comercial foi anterior ao início de vigência da locação, não tendo a apelante adentrado no imóvel. E como não é possível identificar o que estava sendo cobrado e o que foi de fato negativado – aliás, não se sabe nem mesmo qual é o contrato que originou a inscrição –, é de rigor rejeitar a pretensão indenizatória imaterial.

Em terceiro e último lugar, contudo, o pedido subsidiário de restituição simples do seguro-fiança (fls. 31, item h) tem destino diverso.

Não há dúvidas de que, antes mesmo do ajuizamento desta demanda, a apelada já havia reconhecido o direito da apelante à restituição do valor pago a título de "Fiança Garantida" (fls. 556/557). Entretanto, como a apelada já havia sido alertada quando da conversão do julgamento em diligência, não há prova nos autos do respectivo pagamento e apelada, simplesmente, não se preocupou em trazê-la no momento oportuno, devendo agora arcar com o ônus da sua imprevidência e da sua falta de cooperação.

Destarte, é de rigor determinar à apelada que restitua à apelante o valor de R\$ 1.800,00, com correção monetária pela Tabela Prática de Atualizações deste Tribunal desde o desembolso e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

À vista dessas considerações, reformo a sentença e julgo parcialmente procedentes os pedidos apenas e tão somente para determinar a restituição simples do prêmio do seguro-fiança, nos termos da fundamentação. Diante da sucumbência mínima da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

parte ré, mantenho a distribuição dos ônus sucumbenciais feita na sentença, carreando-os exclusivamente à parte autora.

Posto isso, dou provimento em parte ao recurso, nos moldes indicados alhures.

GILSON MIRANDA

Relator

Assinatura Eletrônica